ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Augmentation des mises en chantier d'habitations

Forte accélération de la construction de maisons individuelles et de logements collectifs

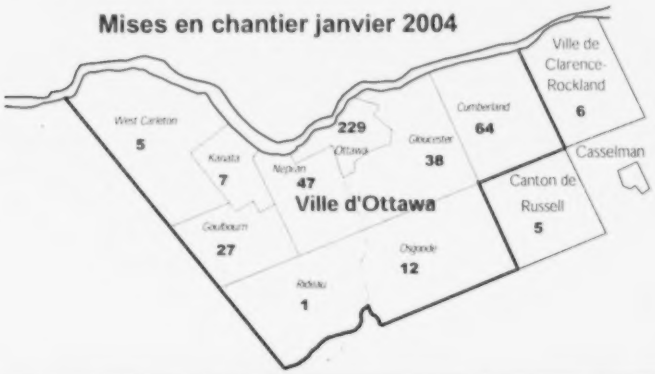
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a augmenté de 9 %, passant de 8 000 (chiffre révisé), en décembre, à 8 700, en janvier. Ce nombre avait accusé une baisse en décembre.

- Toujours en janvier, le nombre non corrigé de mises en chantier s'est établi à 441 dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente un bond de 36 % par rapport au même mois en 2003 et plus du double de la moyenne des mois de janvier des dix années précédentes (212).

- Les mises en chantier tant de maisons individuelles que de logements collectifs ont été plus nombreuses en janvier 2004 qu'un an plus tôt, les premières ayant grimpé de 18 % et les secondes, de 47 %. Dans le cas des collectifs, la croissance des mises en chantier d'appartements en copropriété et de maisons en rangée locatives d'initiative privée a compensé le repli observé du côté des jumelés en propriété absolue, des maisons en rangée en propriété absolue et des maisons en rangée en copropriété.

- Après avoir été nulles deux mois d'affilée, les mises en chantier de copropriétés ont repris en janvier; 202 ont été commencée, contre 42 en janvier 2003..

Mises en chantier janvier 2004



VOLUME 7, numéro 1
JANVIER 2004

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1
Forte accélération de la construction de maisons individuelles et de logements collectifs

MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Ralentissement des ventes en janvier

TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par categorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A. en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8

Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

- En janvier, le nombre total de mises en chantier a progressé légèrement, en glissement annuel, dans les anciennes municipalités qui forment la RMR : 7 des 12 secteurs (en considérant que Nepean et Gloucester, à l'intérieur comme à l'extérieur de la ceinture de verdure, ne forment chacune qu'un seul secteur) ont enregistré des augmentations.

- Toujours en janvier, la hausse la plus marquée sur le marché des maisons individuelles a été observée à Goulbourn; on y a commencé 14 maisons de plus qu'au même mois en 2003. Le cas de Goulbourn n'est pas unique, puisque neuf des secteurs actuels et anciens de la RMR ont vu augmenter les mises en chantier de maisons individuelles en janvier 2004 par rapport à janvier 2003.

- Les ventes de maisons individuelles neuves se sont repliées de 9 % d'une année sur l'autre en janvier 2004, après avoir progressé d'à peu près 15 % en novembre et en décembre.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées en janvier à Ottawa s'est alourdi de 17 % d'une année sur l'autre, pour s'établir à 315 621 $.

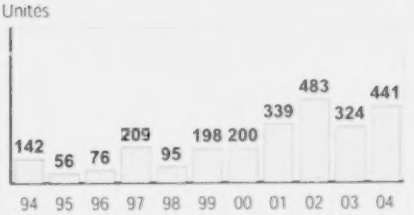
- Dans la RMR d'Ottawa, l'emploi a progressé de 2,2 % entre janvier 2003 et janvier 2004. Il s'agit de la dix-huitième hausse mensuelle d'affilée, en glissement annuel, mais du plus faible taux de croissance enregistré en 17 mois.

- La croissance de l'Indice des prix des logements neufs s'est ralentie en décembre, car la progression de la composante « maisons » a diminué. Sur toute l'année 2003, celle-ci a avancé de 4,4 %, soit à un rythme bien supérieur à celui de 1,1 % affiché par la composante « terrains ». En 2003, Ottawa a vu l'ensemble de son Indice des prix des logements neufs croître de 3,8 %.

- En janvier, les taux hypothécaires à un an, trois ans et cinq ans étaient plus bas qu'en décembre : le taux à un an a perdu 0,45 point de pourcentage, celui à trois ans, 0,50 et celui à cinq ans, 0,40. Fin janvier 2004, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, avaient diminué de 5,5 % par rapport à janvier 2003, pour s'établir à 605$.

❖

Mises en chantier du mois de Janvier Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6,500
	Février	279	6,400
	Mars	442	4,900
	Avril	692	6,700
	Mai	500	5,500
	Juin	681	6,700
	Juillet	591	6,200
	Août	767	7,100
	Septembre	392	4,700
	Octobre	514	5,700
	Novembre	667	8,800
	Décembre	532	8,000
2004	Janvier	441	8,700

(1)Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	65.7	124.0	106.0	145.0	136.7
	Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	65.6	125.1	106.0	145.6	137.2
	Mars	5.35	6.25	6.85	456.2	7.0	65.9	125.2	106.0	145.2	136.9
	Avril	5.35	6.25	6.65	459.9	6.3	66.4	123.7	106.0	145.3	136.9
	Mai	5.05	5.60	6.15	466.8	6.3	67.3	124.2	106.0	145.4	137.0
	Juin	4.85	5.20	5.80	471.6	6.3	67.8	124.4	106.0	146.3	137.6
	Juillet	4.55	5.45	6.20	475.3	6.7	68.2	124.8	106.0	146.4	137.7
	Août	4.55	5.70	6.35	474.8	6.7	68.0	125.4	106.0	146.4	137.7
	Septembre	4.55	5.80	6.30	468.6	7.1	67.0	125.5	108.3	147.8	139.2
	Octobre	4.55	5.80	6.40	466.1	7.4	66.6	125.1	108.3	149.1	140.2
	Novembre	4.75	5.90	6.50	464.1	7.4	66.1	125.6	108.3	150.1	141.0
	Décembre	4.75	5.90	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8	108.3	150.5	141.2
2004	Janvier	4.30	5.40	6.05	463.1	6.9	65.8	125.8			

(1) Données de fin du mois

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100

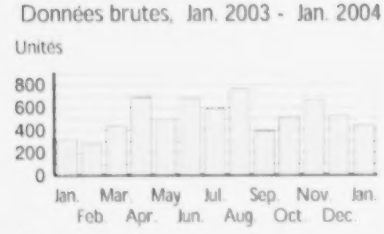
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE		COPROPRIÉTÉ			INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Janvier 2004	236	19	400	3	0	0	103	0	0	761
Janvier 2003	296	33	249	0	16	0	176	0	0	770
MISES EN CHANTIER										
Janvier 2004	140	8	78	16	186	13	0	0	0	441
Janvier 2003	119	22	141	42	0	0	0	0	0	324
Variation en %	*17.6*	*-63.6*	*-44.7*	*-61.9*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*36.1*
Total 2004	140	8	78	16	186	13	0	0	0	441
Total 2003	119	22	141	42	0	0	0	0	0	324
Variation en %	*17.6*	*-63.6*	*-44.7*	*-61.9*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*36.1*
ACHÈVEMENTS										
Janvier 2004	245	14	175	0	136	0	0	0	0	570
Janvier 2003	201	8	145	0	0	3	0	0	0	357
Variation en %	*21.9*	*75.0*	*20.7*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*59.7*
Total 2004	245	14	175	0	136	0	0	0	0	570
Total 2003	201	8	145	0	0	3	0	0	0	357
Variation en %	*21.9*	*75.0*	*20.7*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*59.7*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Janvier 2004	1,337	148	1,149	71	1,114	56	594	0	0	4,469
Janvier 2003	1,521	144	783	42	719	130	677	0	0	4,016
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Janvier 2004	49	29	92	8	56	21	95	0	0	350
Janvier 2003	59	16	100	1	24	3	131	0	0	334
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Janvier 2004	1,386	177	1,241	79	1,170	77	689	0	0	4,819
Janvier 2003	1,580	160	883	43	743	133	808	0	0	4,350
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Janvier 2004	245	13	161	0	82	6	2	0	0	509
3-month average 2003	306	40	188	2	39	18	46	0	0	639
Janvier 2003	201	18	155	0	6	6	0	0	0	386
3-month average 2002	401	37	158	0	2	15	47	0	0	660
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Janvier 2004	4.5	4.4	6.6	39.5	30.0	4.3	15.0	n/a	n/a	7.5
Janvier 2003	3.9	4.3	5.6	n/a	371.5	8.9	17.2	n/a	n/a	6.6

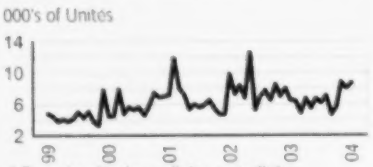
Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Jan. 2003 - Jan. 2004



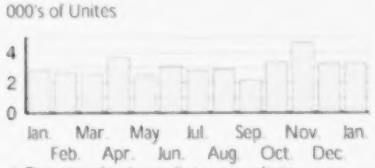
Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Jan. 2003 - Jan. 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

- En janvier, le nombre total de mises en chantier a progresse legerement, en glissement annuel, dans les anciennes municipalites qui forment la RMR : 7 des 12 secteurs (en considerant que Nepean et Gloucester, a l'interieur comme a l'exterieur de la ceinture de verdure, ne forment chacune qu'un seul secteur) ont enregistre des augmentations.

- Toujours en janvier, la hausse la plus marquee sur le marche des maisons individuelles a ete observee a Goulbourn; on y a commence 14 maisons de plus qu'au meme mois en 2003. Le cas de Goulbourn n'est pas unique, puisque neuf des secteurs actuels et anciens de la RMR ont vu augmenter les mises en chantier de maisons individuelles en janvier 2004 par rapport a janvier 2003.

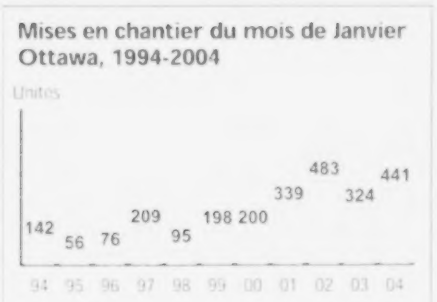
- Les ventes de maisons individuelles neuves se sont repliees de 9 % d'une annee sur l'autre en janvier 2004, apres avoir progresse d'a peu pres 15 % en novembre et en decembre.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves ecoulees en janvier a Ottawa s'est alourdi de 17 % d'une annee sur l'autre, pour s'etablir a 315 621 $.

- Dans la RMR d'Ottawa, l'emploi a progresse de 2,2 % entre janvier 2003 et janvier 2004. Il s'agit de la dix-huitieme hausse mensuelle d'affilee, en glissement annuel, mais du plus faible taux de croissance enregistre en 17 mois.

- La croissance de l'Indice des prix des logements neufs s'est ralentie en decembre, car la progression de la composante « maisons » a diminue. Sur toute l'annee 2003, celle-ci a avance de 4,4 %, soit a un rythme bien superieur a celui de 1,1 % affiche par la composante « terrains ». En 2003, Ottawa a vu l'ensemble de son Indice des prix des logements neufs croitre de 3,8 %.

- En janvier, les taux hypothecaires a un an, trois ans et cinq ans etaient plus bas qu'en decembre : le taux a un an a perdu 0,45 point de pourcentage, celui a trois ans, 0,50 et celui a cinq ans, 0,40. En janvier 2004, les mensualites relatives a un pret hypothecaire de 100 000 $, contracte pour une periode de trois ans et amorti sur 25 ans, avaient diminue de 5,5 % par rapport a janvier 2003, pour s'etablir a 605$.



MISES EN CHANTIER RMR D'OTTAWA

	Mois	Donnees brutes	Donnees DDA(1)
2003	Janvier	324	6 200
	Fevrier	274	5 400
	Mars	447	4 900
	Avril	650	6 700
	Mai	500	6 500
	Juin	641	6 700
	Juillet	740	6 300
	Aout	707	6 400
	Septembre	700	6 200
	Octobre	514	6 200
	Novembre	447	6 600
	Decembre	509	6 700
2004	Janvier	441	6 700

(1) Données désaisonnalisées annualisées (données ajustées)
Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ECONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2) Indice d'ensemble	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)		Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	65.7	124.0	106.0	145.0	136.7
	Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	65.6	125.1	106.0	145.6	137.2
	Mars	5.35	6.25	6.85	456.2	7.0	65.9	125.2	106.0	145.2	136.9
	Avril	5.35	6.25	6.65	459.9	6.3	66.4	123.7	106.0	145.3	136.9
	Mai	5.05	5.60	6.15	466.8	6.3	67.3	124.2	106.0	145.4	137.0
	Juin	4.85	5.20	5.80	471.6	6.3	67.8	124.4	106.0	146.3	137.6
	Juillet	4.55	5.45	6.20	475.3	6.7	68.2	124.8	106.0	146.4	137.7
	Août	4.55	5.70	6.35	474.8	6.7	68.0	125.4	106.0	146.4	137.7
	Septembre	4.55	5.80	6.30	468.6	7.1	67.0	125.5	108.3	147.8	139.2
	Octobre	4.55	5.80	6.40	466.1	7.4	66.6	125.1	108.3	149.1	140.2
	Novembre	4.75	5.90	6.50	464.1	7.4	66.1	125.6	108.3	150.1	141.0
	Décembre	4.75	5.90	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8	108.3	150.5	141.2
2004	Janvier	4.30	5.40	6.05	463.1	6.9	65.8	125.8			

(1) Données de fin de mois
(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa : 1992 = 100)
(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa : 1997 = 100)
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

105-02941

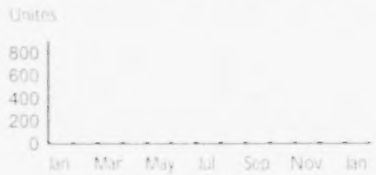
TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHEVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		GRAND
RMR D'OTTAWA	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Janvier 2004	236	19	400	3	0	0	103	0	0	761
Janvier 2003	296	33	249	0	16	0	176	0	0	770
MISES EN CHANTIER										
Janvier 2004	140	8	78	16	186	13	0	0	0	441
Janvier 2003	119	22	141	42	0	0	0	0	0	324
Variation en %	*17.6*	*-63.6*	*-44.7*	*-61.9*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*36.1*
Total 2004	140	8	78	16	186	13	0	0	0	441
Total 2003	119	22	141	42	0	0	0	0	0	324
Variation en %	*17.6*	*-63.6*	*-44.7*	*-61.9*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*36.1*
ACHEVEMENTS										
Janvier 2004	245	14	175	0	136	0	0	0	0	570
Janvier 2003	201	8	145	0	0	3	0	0	0	357
Variation en %	*21.9*	*75.0*	*20.7*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*59.7*
Total 2004	245	14	175	0	136	0	0	0	0	570
Total 2003	201	8	145	0	0	3	0	0	0	357
Variation en %	*21.9*	*75.0*	*20.7*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*59.7*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Janvier 2004	1,337	148	1,149	71	1,114	56	594	0	0	4,469
Janvier 2003	1,521	144	783	42	719	130	677	0	0	4,016
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Janvier 2004	49	29	92	8	56	21	95	0	0	350
Janvier 2003	59	16	100	1	24	3	131	0	0	334
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Janvier 2004	1,386	177	1,241	79	1,170	77	689	0	0	4,819
Janvier 2003	1,580	160	883	43	743	133	808	0	0	4,350
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Janvier 2004	245	13	161	0	82	6	2	0	0	509
3-month average 2003	306	40	188	2	39	18	46	0	0	639
Janvier 2003	201	18	155	0	6	6	0	0	0	386
3-month average 2002	401	37	158	0	2	15	47	0	0	660
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements ecoules mensuellement)										
Janvier 2004	4.5	4.4	6.6	39.5	30.0	4.3	15.0	n/a	n/a	7.5
Janvier 2003	3.9	4.3	5.6	n/a	371.5	8.9	17.2	n/a	n/a	6.6

Source: SCHL

Mises en chantier totales

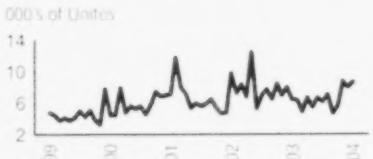
Données brutes, Jan. 2003 - Jan. 2004



Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*

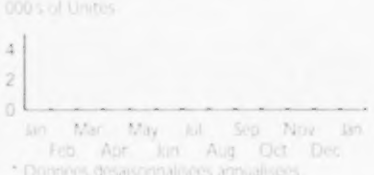
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*

Ottawa RMR, Jan. 2003 - Jan. 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**119**	**140**	**17.6**	**205**	**301**	**46.8**	**324**	**441**	**36.1**
Ville d'Ottawa	**114**	**131**	**14.9**	**203**	**299**	**47.3**	**317**	**430**	**35.6**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	4	9	125.0	16	220	*	20	229	*
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	8	n/a	0	8	n/a
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	21	28	33.3	57	11	-80.7	78	39	-50.0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	1	n/a	0	0	n/a	0	1	n/a
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	1	6	*	6	31	*	7	37	*
Kanata	11	7	-36.4	71	0	-100.0	82	7	-91.5
Cumberland	56	38	-32.1	50	26	-48.0	106	64	-39.6
Goulbourn	10	24	140.0	0	3	n/a	10	27	170.0
West Carleton	4	5	25.0	0	0	n/a	4	5	25.0
Rideau	0	1	n/a	3	0	-100.0	3	1	-66.7
Osgoode	7	12	71.4	0	0	n/a	7	12	71.4
Ville de Clarance-Rockland	**3**	**4**	**33.3**	**0**	**2**	**n/a**	**3**	**6**	**100.0**
Canton de Russell	**2**	**5**	**150.0**	**2**	**0**	**-100.0**	**4**	**5**	**25.0**
Casselman	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**119**	**140**	**17.6**	**205**	**301**	**46.8**	**324**	**441**	**36.1**
Ville d'Ottawa	**114**	**131**	**14.9**	**203**	**299**	**47.3**	**317**	**430**	**35.6**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	4	9	125.0	16	220	*	20	229	*
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	8	n/a	0	8	n/a
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	21	28	33.3	57	11	-80.7	78	39	-50.0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	1	n/a	0	0	n/a	0	1	n/a
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	1	6	*	6	31	*	7	37	*
Kanata	11	7	-36.4	71	0	-100.0	82	7	-91.5
Cumberland	56	38	-32.1	50	26	-48.0	106	64	-39.6
Goulbourn	10	24	140.0	0	3	n/a	10	27	170.0
West Carleton	4	5	25.0	0	0	n/a	4	5	25.0
Rideau	0	1	n/a	3	0	-100.0	3	1	-66.7
Osgoode	7	12	71.4	0	0	n/a	7	12	71.4
Ville de Clarance-Rockland	**3**	**4**	**33.3**	**0**	**2**	**n/a**	**3**	**6**	**100.0**
Canton de Russell	**2**	**5**	**150.0**	**2**	**0**	**-100.0**	**4**	**5**	**25.0**
Casselman	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	*Var. %*	2003	2004	*Var. %*	2003	2004	*Var. %*
Janvier	161	146	*-9.3*	148	174	*17.6*	309	320	*3.6*
Février	183			199			382	0	
Mars	201			209			410	0	
Avril	208			157			365	0	
Mai	176			161			337	0	
Juin	178			159			337	0	
Juillet	156			215			371	0	
Aout	134			206			340	0	
Septembre	177			200			377	0	
Octobre	163			186			349	0	
Novembre	182			200			382	0	
Décembre *	144			160			304	0	
Cumul annuel	161	146	*-9.3*	148	174	*17.6*	309	320	*3.6*
TOTAL ANNUEL	**2,063**			**2,200**			**4,263**		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Janvier 2004	Janvier 2003	*Var. en %*	Total 2004	Total 2003	*Var. en %*
Moins de 190,000 $						
Nombre	**14**	35	-60.0	14	35	-60.0
%	*5.4*	*16.0*		*5.4*	*16.0*	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	31	60	-48.3	31	60	-48.3
%	*12.1*	*27.4*		*12.1*	*27.4*	
Plus de 250,000 $						
Nombre	212	124	71.0	212	124	71.0
%	*82.5*	*56.6*		*82.5*	*56.6*	
TOTAL (100 %)	**257**	**219**	17.4	**257**	**219**	17.4

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Janvier 2004	270,518	271,900	332,263	316,150	315,621	301,900
Janvier 2003	217,758	209,500	286,532	269,000	269,143	261,900
Var. en %	*24.2*	*29.8*	*16.0*	*17.5*	*17.3*	*15.3*
Total 2004	270,518	271,900	332,263	316,150	315,621	301,900
Total 2003	217,758	209,500	286,532	269,000	269,143	261,900
Var. en %	*24.2*	*29.8*	*16.0*	*17.5*	*17.3*	*15.3*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**119**	**140**	**17.6**	**205**	**301**	**46.8**	**324**	**441**	**36.1**
Ville d'Ottawa	**114**	**131**	**14.9**	**203**	**299**	**47.3**	**317**	**430**	**35.6**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	4	9	125.0	16	220	*	20	229	*
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	8	n/a	0	8	n/a
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	21	28	33.3	57	11	-80.7	78	39	-50.0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	1	n/a	0	0	n/a	0	1	n/a
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	1	6	*	6	31	*	7	37	*
Kanata	11	7	-36.4	71	0	-100.0	82	7	-91.5
Cumberland	56	38	-32.1	50	26	-48.0	106	64	-39.6
Goulbourn	10	24	140.0	0	3	n/a	10	27	170.0
West Carleton	4	5	25.0	0	0	n/a	4	5	25.0
Rideau	0	1	n/a	3	0	-100.0	3	1	-66.7
Osgoode	7	12	71.4	0	0	n/a	7	12	71.4
Ville de Clarance-Rockland	**3**	**4**	**33.3**	**0**	**2**	**n/a**	**3**	**6**	**100.0**
Canton de Russell	**2**	**5**	**150.0**	**2**	**0**	**-100.0**	**4**	**5**	**25.0**
Casselman	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**119**	**140**	**17.6**	**205**	**301**	**46.8**	**324**	**441**	**36.1**
Ville d'Ottawa	**114**	**131**	**14.9**	**203**	**299**	**47.3**	**317**	**430**	**35.6**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	4	9	125.0	16	220	*	20	229	*
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	8	n/a	0	8	n/a
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	21	28	33.3	57	11	-80.7	78	39	-50.0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	1	n/a	0	0	n/a	0	1	n/a
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	1	6	*	6	31	*	7	37	*
Kanata	11	7	-36.4	71	0	-100.0	82	7	-91.5
Cumberland	56	38	-32.1	50	26	-48.0	106	64	-39.6
Goulbourn	10	24	140.0	0	3	n/a	10	27	170.0
West Carleton	4	5	25.0	0	0	n/a	4	5	25.0
Rideau	0	1	n/a	3	0	-100.0	3	1	-66.7
Osgoode	7	12	71.4	0	0	n/a	7	12	71.4
Ville de Clarance-Rockland	**3**	**4**	**33.3**	**0**	**2**	**n/a**	**3**	**6**	**100.0**
Canton de Russell	**2**	**5**	**150.0**	**2**	**0**	**-100.0**	**4**	**5**	**25.0**
Casselman	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	*Var. %*	2003	2004	*Var. %*	2003	2004	*Var. %*
Janvier	161	146	*-9.3*	148	174	*17.6*	309	320	*3.6*
Février	183			199			382	0	
Mars	201			209			410	0	
Avril	208			157			365	0	
Mai	176			161			337	0	
Juin	178			159			337	0	
Juillet	156			215			371	0	
Août	134			206			340	0	
Septembre	177			200			377	0	
Octobre	163			186			349	0	
Novembre	182			200			382	0	
Décembre *	144			160			304	0	
Cumul annuel	161	146	*-9.3*	148	174	*17.6*	309	320	*3.6*
TOTAL ANNUEL	2,063			2,200			4,263		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Janvier 2004	Janvier 2003	*Var. en %*	Total 2004	Total 2003	*Var. en %*
Moins de 190,000 $						
Nombre	14	35	-60.0	14	35	-60.0
%	*5.4*	*16.0*		*5.4*	*16.0*	
De 190,000 à 250,000 $						
Nombre	31	60	-48.3	31	60	-48.3
%	*12.1*	*27.4*		*12.1*	*27.4*	
Plus de 250,000 $						
Nombre	212	124	71.0	212	124	71.0
%	*82.5*	*56.6*		*82.5*	*56.6*	
TOTAL (100 %)	**257**	**219**	17.4	**257**	**219**	17.4

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Janvier 2004	270,518	271,900	332,263	316,150	315,621	301,900
Janvier 2003	217,758	209,500	286,532	269,000	269,143	261,900
Var. en %	*24.2*	*29.8*	*16.0*	*17.5*	*17.3*	*15.3*
Total 2004	270,518	271,900	332,263	316,150	315,621	301,900
Total 2003	217,758	209,500	286,532	269,000	269,143	261,900
Var. en %	*24.2*	*29.8*	*16.0*	*17.5*	*17.3*	*15.3*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

Marché de la revente

Ralentissement des ventes en janvier

- En janvier, le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à son plus bas niveau en cinq mois, soit 12 000. Il s'agit d'une baisse de 4 % comparativement au chiffre de décembre (12 500) et de 8 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (13 100).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® est descendu à 652 en janvier, en baisse de 0,3 % par rapport à un an plus tôt. Le volume de ventes le plus élevé (763) à Ottawa pour le mois de janvier a été enregistré en 2002. Pour la période de 1980 à 2003, la moyenne des ventes conclues en janvier s'établit à 431.
- En janvier, le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions est demeuré stable, soit au même niveau que le total révisé de décembre : 21 000. Le nombre non corrigé de nouvelles inscriptions est monté de 6 % d'une année sur l'autre, pour atteindre 1 571. Le nombre brut de nouvelles inscriptions a donc augmenté en glissement annuel durant 21 des 24 mois les plus récents, y compris les neuf derniers.
- Comme le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes a diminué en janvier tandis que celui des nouvelles inscriptions demeurait le même, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé est descendu à son plus bas niveau en quatre mois (0,632). En décembre, il s'établissait à 0,642 (chiffre révisé). Le rapport brut est passé de 0,442, en janvier 2003, à 0,415, à pareil mois en 2004.
- Fin janvier, les inscriptions courantes atteignaient le nombre de 2 740. Il est impossible de calculer l'écart par rapport à janvier 2003, car la Chambre immobilière d'Ottawa a modifié sa méthode de collecte des données l'an passé.
- Toujours en janvier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 11,2 % d'une année sur l'autre. L'augmentation de janvier est inférieure à celle de décembre (12,7 %), mais dépasse le taux de croissance moyen de 10,5 % calculé pour les trois derniers mois de 2003.
- Si la montée des prix à Ottawa reste très forte par rapport au reste de l'Ontario, d'autres régions métropolitaines de recensement connaissent une flambée comparable. Entre le dernier trimestre de 2002 et celui de 2003 (dernière période pour laquelle des données sont disponibles), le prix de revente moyen a s'est accru d'environ 10,5 % à Ottawa. Seules trois autres RMR ont affiché une progression plus forte : Oshawa (10,7 %), Kingston (15,5 %) et Thunder Bay (12,8 %).
- Le marché de la revente le plus actif d'Ottawa demeure celui des maisons individuelles. Le volume de transactions s'y est accru de 1,7 %, si l'on compare janvier 2003 et janvier 2004. Les ventes de copropriétés ont aussi augmenté modestement. Par contre, les ventes de « logements doubles » (jumelés, duplex, etc.) n'ont pas bougé et celles des autres types d'habitations ont fléchi.

Pleins feux sur Orléans

- L'ancienne ville d'Orléans constitue la section la plus à l'est du regroupement qui forme actuellement Ottawa. Si le coeur d'Orléans est urbain, ses zones périphériques sont rurales et on y construit beaucoup.
- La part d'Orléans dans le volume total des reventes de la RMR d'Ottawa a continué de décroître en 2003; elle est descendue à 13,8 %, après avoir été de 14,3 % en 2002 et de 15,8 % en 2001. Les données trimestrielles révèlent une proportion des ventes encore plus faible : 12,6 % pour le troisième trimestre de 2003 et 13,0 % pour le quatrième.

- Les ventes réalisées à Orléans durant l'année 2003 ont fléchi de 3,9 % par rapport à 2002, alors que les volumes sont demeurés généralement stables dans l'ensemble d'Ottawa. Cette situation ressemble à celle de 2002 : les ventes avaient diminué de 4,9 % à Orléans et augmenté de 5,3 % dans la RMR.
- La croissance du prix de revente à Orléans a été inférieure à la moyenne d'Ottawa l'an dernier, après l'avoir dépassée en 2001 et en 2002. En 2003, le prix de revente moyen a crû de 7,8 % à Orléans, un rythme inférieur d'environ 1,6 point de pourcentage à celui enregistré à Ottawa. En 2001, il avait augmenté de 13,5 %, contre 10,3 % dans l'ensemble d'Ottawa, et en 2002, de 14,3 %, contre 14,1 % dans la RMR.
- La plus lente progression des prix qu'a connue Orléans l'an dernier a creusé l'écart entre son prix de revente moyen et celui d'Ottawa. En 2002, le retard d'Orléans était de 1 %, mais l'an dernier, il atteignait 2,5 %.

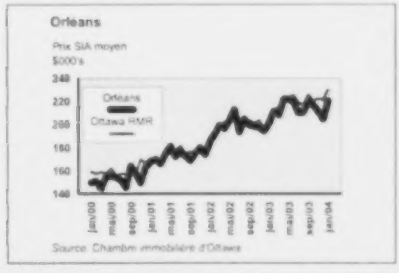


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	492	484	1.7	492	484	1.7	248,456	220,250	12.8	248,456	220,250	12.8
DOUBLES	12	12	0.0	12	12	0.0	211,242	226,409	-6.7	211,242	226,409	-6.7
CONDO	134	132	1.5	134	132	1.5	162,875	161,241	1.0	162,875	161,241	1.0
AUTRES	6	25	-76.0	6	25	-76.0	74,167	180,332	-58.9	74,167	180,332	-58.9
TOTAL	644	653	-1.4	644	653	-1.4	228,332	206,907	10.4	228,332	206,907	10.4

À cause des changements apportés au système de saisie de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,100	1,479	19,600	0.673	n/a	206,481	206,481
Février	946	12,000	1,465	17,500	0.712	2,628	211,584	211,584
Mars	1,153	12,500	1,852	17,800	0.700	3,005	212,634	212,634
Avril	1,257	12,200	2,032	18,000	0.680	3,464	215,758	215,758
Mai	1,488	12,600	2,199	19,200	0.672	3,559	216,302	216,302
Juin	1,334	13,700	2,099	21,400	0.656	3,583	220,158	220,158
Juillet	1,380	14,700	1,789	20,200	0.726	3,495	220,330	220,330
Août	1,056	11,800	1,556	19,500	0.639	3,407	219,698	219,698
Septembre	1,034	13,500	1,743	22,500	0.617	3,467	226,588	226,588
Octobre	1,033	13,700	1,650	21,800	0.650	3,285	228,113	228,113
Novembre	870	13,000	1,137	19,800	0.679	3,032	225,638	225,638
Décembre	672	12,500	705	21,000	0.642	2,402	227,785	227,785
Janvier 2004	652	12,000	1,571	21,000	0.632	2,740	229,899	229,899
% chg Jan 2003-04	*-0.3*		*6.2*			*n/a*	*11.3*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,188	-
YTD 2003	654	-	1,479	-	0.673	n/a	206,481	-
YTD 2004	652	-	1,571	-	0.632	2,740	229,899	-
% var Cumul 2003-04	*-0.3*	-	*6.2*	-	-	*n/a*	*11.3*	-

** Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine*

*** Données désaisonnalisées*

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Jan 04	Jan 03	Total 04	Total 03	Var. %	Jan 04	Jan 03	Var. %	Moy. 04
ORLÉANS	93	102	93	102	-8.8	220,519	200,995	9.7	220,519
SECTEUR EST	45	44	45	44	2.3	187,529	177,877	5.4	187,529
SUD-EST	105	82	105	82	28.0	243,346	212,631	14.4	243,346
CENTRE-VILLE	45	42	45	42	7.1	330,106	296,562	11.3	330,106
SECTEUR OUEST	70	65	70	65	7.7	236,546	209,378	13.0	236,546
NEPEAN	34	51	34	51	-33.3	216,884	219,943	-1.4	216,884
BARRHAVEN	46	44	46	44	4.5	221,701	227,859	-2.7	221,701
KANATA-STITTSVILLE	78	77	78	77	1.3	243,994	238,934	2.1	243,994

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

Actualités habitation

vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1-800-493-0059

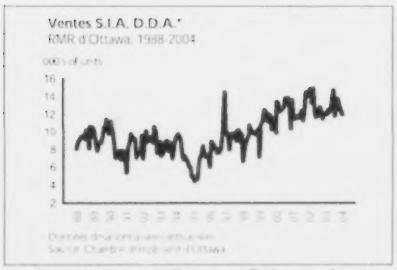
Marché de la revente

Ralentissement des ventes en janvier

- En janvier, le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.* est descendu à son plus bas niveau en cinq mois, soit 12 000. Il s'agit d'une baisse de 4 % comparativement au chiffre de décembre (12 500) et de 8 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (13 100).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.* est descendu à 652 en janvier, en baisse de 0,3 % par rapport à un an plus tôt. Le volume de ventes le plus élevé (763) à Ottawa pour le mois de janvier a été enregistré en 2002. Pour la période de 1980 à 2003, la moyenne des ventes conclues en janvier s'établit à 431.
- En janvier, le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions est demeuré stable, soit au même niveau que le total révisé de décembre : 21 000. Le nombre non corrigé de nouvelles inscriptions est monté de 6 % d'une année sur l'autre, pour atteindre 1 571. Le nombre brut de nouvelles inscriptions a donc augmenté en glissement annuel durant 21 des 24 mois les plus récents, y compris les neuf derniers.
- Comme le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes a diminué en janvier tandis que celui des nouvelles inscriptions demeurait le même, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé est descendu à son plus bas niveau en quatre mois (0,632). En décembre, il s'établissait à 0,642 (chiffre révisé). Le rapport brut est passé de 0,442, en janvier 2003, à 0,415, à pareil mois en 2004.
- Fin janvier, les inscriptions courantes atteignaient le nombre de 2 740. Il est impossible de calculer l'écart par rapport à janvier 2003, car la Chambre immobilière d'Ottawa a modifié sa méthode de collecte des données l'an passé.
- Toujours en janvier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 11,2 % d'une année sur l'autre. L'augmentation de janvier est inférieure à celle de décembre (12,7 %), mais dépasse le taux de croissance moyen de 10,5 % calculé pour les trois derniers mois de 2003.
- Si la montée des prix à Ottawa reste très forte par rapport au reste de l'Ontario, d'autres régions métropolitaines de recensement connaissent une flambée comparable. Entre le dernier trimestre de 2002 et celui de 2003 (dernière période pour laquelle des données sont disponibles), le prix de revente moyen a s'est accru d'environ 10,5 % à Ottawa. Seules trois autres RMR ont affiché une progression plus forte : Oshawa (10,7 %), Kingston (15,5 %) et Thunder Bay (12,8 %).
- Le marché de la revente le plus actif d'Ottawa demeure celui des maisons individuelles. Le volume de transactions s'y est accru de 1,7 %, si l'on compare janvier 2003 et janvier 2004. Les ventes de copropriétés ont aussi augmenté modestement. Par contre, les ventes de « logements doubles » (jumelés, duplex, etc.) n'ont pas bougé et celles des autres types d'habitations ont fléchi.

Pleins feux sur Orléans

- L'ancienne ville d'Orléans constitue la section la plus à l'est du regroupement qui forme actuellement Ottawa. Si le coeur d'Orléans est urbain, ses zones périphériques sont rurales et on y construit beaucoup.
- La part d'Orléans dans le volume total des reventes de la RMR d'Ottawa a continué de décroître en 2003; elle est descendue à 13,8 %, après avoir été de 14,3 % en 2002 et de 15,8 % en 2001. Les données trimestrielles révèlent une proportion des ventes encore plus faible : 12,6 % pour le troisième trimestre de 2003 et 13,0 % pour le quatrième.



- Les ventes réalisées à Orléans durant l'année 2003 ont fléchi de 3,9 % par rapport à 2002, alors que les volumes sont demeurés généralement stables dans l'ensemble d'Ottawa. Cette situation ressemble à celle de 2002 : les ventes avaient diminué de 4,9 % à Orléans et augmenté de 5,3 % dans la RMR.
- La croissance du prix de revente à Orléans a été inférieure à la moyenne d'Ottawa l'an dernier, après l'avoir dépassée en 2001 et en 2002. En 2003, le prix de revente moyen a crû de 7,8 % à Orléans, un rythme inférieur d'environ 1,6 point de pourcentage à celui enregistré à Ottawa. En 2001, il avait augmenté de 13,5 %, contre 10,3 % dans l'ensemble d'Ottawa, et en 2002, de 14,3 %, contre 14,1 % dans la RMR.
- La plus lente progression des prix qu'a connue Orléans l'an dernier a creusé l'écart entre son prix de revente moyen et celui d'Ottawa. En 2002, le retard d'Orléans était de 1 %, mais l'an dernier, il atteignait 2,5 %.

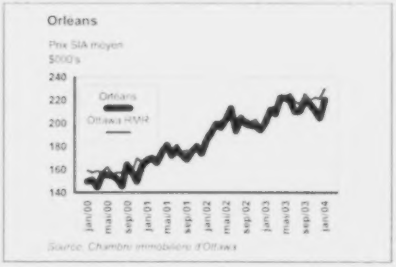


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	492	484	1.7	492	484	1.7	248,456	220,250	12.8	248,456	220,250	12.8
DOUBLES	12	12	0.0	12	12	0.0	211,242	226,409	-6.7	211,242	226,409	-6.7
CONDO	134	132	1.5	134	132	1.5	162,875	161,241	1.0	162,875	161,241	1.0
AUTRES	6	25	-76.0	6	25	-76.0	74,167	180,332	-58.9	74,167	180,332	-58.9
TOTAL	644	653	-1.4	644	653	-1.4	228,332	206,907	10.4	228,332	206,907	10.4

A cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,100	1,479	19,600	0.673	n/a	206,481	206,481
Février	946	12,000	1,465	17,500	0.712	2,628	211,584	211,584
Mars	1,153	12,500	1,852	17,800	0.700	3,005	212,634	212,634
Avril	1,257	12,200	2,032	18,000	0.680	3,464	215,758	215,758
Mai	1,488	12,600	2,199	19,200	0.672	3,559	216,302	216,302
Juin	1,334	13,700	2,099	21,400	0.656	3,583	220,158	220,158
Juillet	1,380	14,700	1,789	20,200	0.726	3,495	220,330	220,330
Août	1,056	11,800	1,556	19,500	0.639	3,407	219,698	219,698
Septembre	1,034	13,500	1,743	22,500	0.617	3,467	226,588	226,588
Octobre	1,033	13,700	1,650	21,800	0.650	3,285	228,113	228,113
Novembre	870	13,000	1,137	19,800	0.679	3,032	225,638	225,638
Décembre	672	12,500	705	21,000	0.642	2,402	227,785	227,785
Janvier 2004	652	12,000	1,571	21,000	0.632	2,740	229,899	229,899
% chg Jan 2003-04	*-0.3*		*6.2*			*n/a*	*11.3*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,188	-
YTD 2003	654	-	1,479	-	0.673	n/a	206,481	-
YTD 2004	652	-	1,571	-	0.632	2,740	229,899	-
% var Cumul 2003-04	*-0.3*	-	*6.2*	-	-	*n/a*	*11.3*	-

** Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine*

*** Données désaisonnalisées*

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Jan 04	Jan 03	Total 04	Total 03	*Var. %*	Jan 04	Jan 03	*Var. %*	Moy. 04
ORLÉANS	93	102	93	102	*-8.8*	220,519	200,995	*9.7*	220,519
SECTEUR EST	45	44	45	44	*2.3*	187,529	177,877	*5.4*	187,529
SUD-EST	105	82	105	82	*28.0*	243,346	212,631	*14.4*	243,346
CENTRE-VILLE	45	42	45	42	*7.1*	330,106	296,562	*11.3*	330,106
SECTEUR OUEST	70	65	70	65	*7.7*	236,546	209,378	*13.0*	236,546
NEPEAN	34	51	34	51	*-33.3*	216,884	219,943	*-1.4*	216,884
BARRHAVEN	46	44	46	44	*4.5*	221,701	227,859	*-2.7*	221,701
KANATA-STITTSVILLE	78	77	78	77	*1.3*	243,994	238,934	*2.1*	243,994

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

Actualités habitation

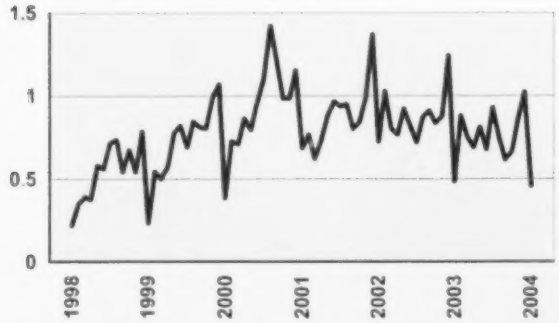
vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

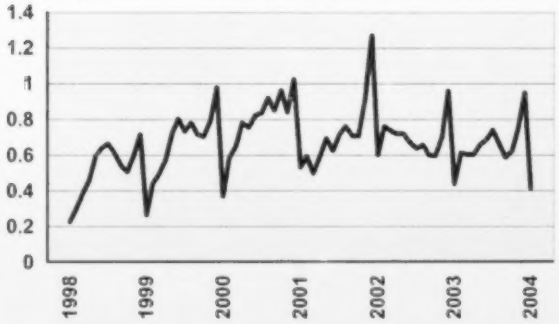
Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)



Source: C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)



Source C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains

REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS
(VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A.
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. *Dans le cas des maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. *Dans le cas des appartements et des maisons en rangée*, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation (LNH)*, mais dont la construction n'a pas commencé.

©2002. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse des mises en chantier

...grâce au segment des collectifs

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a augmenté de 4,5 %, passant de 8 800 (chiffre révisé), en janvier, à 9 200, en février. Il s'agit de la quatrième hausse observée depuis six mois.
- Toujours en février, le nombre non corrigé de mises en chantier s'est établi à 419 dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente un bond de 50 % par rapport au même mois en 2003 et plus du double de la moyenne des mois de février des dix années précédentes (190).
- L'accélération de l'activité dans le segment des logements collectifs l'a emporté sur le ralentissement de la construction de maisons individuelles. Par rapport à février 2003, les mises en chantier d'habitations collectives ont grimpé de 83 %, éclipsant ainsi la baisse de 4 % enregistrée du côté des maisons individuelles. La vigueur du segment des collectifs a été généralisée en février : maisons en rangée en propriété absolue, logements en copropriété et logements locatifs d'initiative privée ont tous affiché des hausses en glissement annuel.
- En février, 102 logements en copropriété ont été mis en chantier, contre 202 en janvier et aucune en février 2003. Le cumul annuel s'élève donc maintenant à 304, comparativement à 42 il y a un an.
- Grâce à l'amélioration observée en février, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs devance de 63 % celui relevé à la fin de février 2003. La progression des mises en chantier de copropriétés et de logements locatifs a eu le dessus sur le repli des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée en propriété absolue.
- Dans le segment des maisons individuelles, même si l'activité a fléchi en février, le cumul annuel des mises en chantier dépasse de presque 8 % le total enregistré aux mois de janvier et février 2003.

Mises en chantier février 2004

Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

VOLUME 7, numéro 2
février 2004

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1
Hausse des mises en chantier

MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Légère progression des ventes en février

TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A. en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8

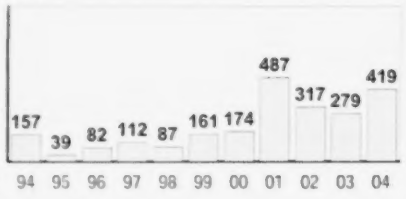
SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- Par rapport à février 2003, l'activité s'est détériorée dans sept des douze anciennes municipalités de la RMR. Les chiffres du mois de février et les cumuls annuels suivent des tendances analogues.
- C'est à Nepean que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté le plus en février par rapport au mois correspondant de 2003, l'écart s'étant chiffré à 18. Par contraste, il a diminué de 9 dans l'ancienne ville de Cumberland.
- En chiffres absolus, la plus importante hausse des mises en chantier d'habitations pour la période allant de janvier à février s'est produite dans l'ancienne ville d'Ottawa, où la construction de logements collectifs a fait un bond. Gloucester affiche également une bonne amélioration cette année grâce au raffermissement de la production de collectifs.
- En février, les ventes de logements neufs ont augmenté de près de 10 % en glissement annuel, après avoir connu une croissance de 4 % en janvier. Les ventes de logements collectifs situés dans de petits immeubles ont grimpé de 23 % par rapport à février 2003, l'emportant ainsi sur le recul de 4 % qu'ont subi les ventes de maisons individuelles.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en février 2004 a été de 333 295 $, soit de 17 % supérieur à ce qu'il était un an auparavant. Le prix moyen pour la période allant de janvier à février s'élève à 322 878 $, révélant une ascension de 16 % d'une année sur l'autre.
- En février, tout comme en janvier, l'emploi dans la RMR d'Ottawa s'est accru de 2 % sur douze mois. Il n'est donc pas étonnant que la moyenne des deux premiers mois de l'année dépasse de 2,2 % celle calculée en 2003.
- Pour le cinquième mois de suite en janvier, l'Indice des prix des logements neufs à Ottawa a augmenté quelque peu, le mouvement à la hausse de la composante « Maisons seulement » s'étant accentué. Ce mouvement contraste avec la tendance que suit l'autre composante de l'indice, « Terrains seulement », qui est plutôt stable.
- De janvier à février, les taux hypothécaires à trois ans et à cinq ans ont diminué respectivement de 0,20 et 0,25 point de pourcentage, alors que ceux à un an sont demeurés inchangés. Tous termes confondus, les taux restent quand même plus bas qu'en début d'année.
- En février 2004, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 593 $, comparativement à 640 $ un an auparavant, ce qui représente une baisse de 7,3 %. ❖

Mises en chantier du mois de Février Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DOA(1)
2003	Janvier	324	6 600
	Février	279	6 200
	Mars	442	5 000
	Avril	692	6 700
	Mai	500	5 500
	Juin	681	6 500
	Juillet	591	6 200
	Août	767	7 100
	Septembre	392	4 600
	Octobre	514	5 800
	Novembre	667	9 000
	Décembre	532	8 100
2004	Janvier	441	8 800
	Février	419	9 200

(1)Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.
Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Decembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0			

(1) Données de fin du mois
(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100
(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

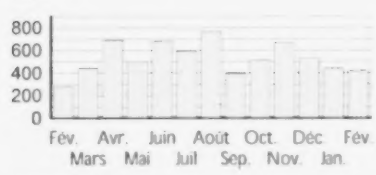
TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP	EN RANGÉE	APP	EN RANGÉE	APP	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Février 2004	136	0	182	0	0	0	99	0	0	417
Février 2003	376	36	255	0	97	0	56	0	0	820
MISES EN CHANTIER										
Février 2004	101	20	146	23	79	48	2	0	0	419
Février 2003	105	30	129	0	0	0	0	0	15	279
Variation en %	*-3.8*	*-33.3*	*13.2*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*50.2*
Total 2004	241	28	224	39	265	61	2	0	0	860
Total 2003	224	52	270	42	0	0	0	0	15	603
Variation en %	*7.6*	*-46.2*	*-17.0*	*-7.1*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*42.6*
ACHÈVEMENTS										
Février 2004	165	10	161	0	50	4	120	0	0	510
Février 2003	251	12	115	0	0	16	18	0	0	412
Variation en %	*-34.3*	*-16.7*	*40.0*	*n/a*	*n/a*	*-75.0*	*566.7*	*n/a*	*n/a*	*23.8*
Total 2004	410	24	336	0	186	4	120	0	0	1 080
Total 2003	452	20	260	0	0	19	18	0	0	769
Variation en %	*-9.3*	*20.0*	*29.2*	*n/a*	*n/a*	*-78.9*	*566.7*	*n/a*	*n/a*	*40.4*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Février 2004	1 273	158	1 134	94	1 143	100	476	0	0	4 378
Février 2003	1 375	160	812	30	713	94	715	20	15	3 934
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Février 2004	39	28	86	6	56	23	152	0	0	390
Février 2003	54	12	100	0	23	11	108	0	0	308
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Février 2004	1 312	186	1 220	100	1 199	123	628	0	0	4 768
Février 2003	1 429	172	912	30	736	105	823	20	15	4 242
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Février 2004	170	11	167	2	50	2	63	0	0	465
3-month average 2003	279	36	188	1	67	15	43	0	0	629
Février 2003	256	16	115	1	1	8	41	0	0	438
3-month average 2002	319	27	150	0	3	10	47	0	0	556
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Février 2004	4,7	5,2	6,5	100,0	17,9	8,2	14,6	n/a	n/a	7,6
Février 2003	4,5	6,4	6,1	n/a	245,3	10,5	17,5	n/a	n/a	7,6

Source: SCHL

V:\Ottawa\Housing Now\Ottawa\hntablef 122

Mises en chantier totales
Données brutes, Fév. 2003 - Fév. 2004

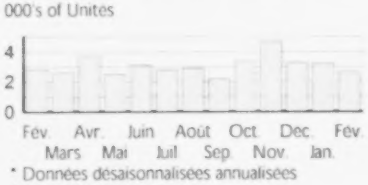


Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004

* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

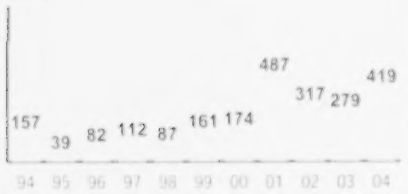
Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Fév. 2003 - Fev. 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

- Par rapport à février 2003, l'activité s'est détériorée dans sept des douze anciennes municipalités de la RMR. Les chiffres du mois de février et les cumuls annuels suivent des tendances analogues.
- C'est à Nepean que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté le plus en février par rapport au mois correspondant de 2003, l'écart s'étant chiffré à 18. Par contraste, il a diminué de 9 dans l'ancienne ville de Cumberland.
- En chiffres absolus, la plus importante hausse des mises en chantier d'habitations pour la période allant de janvier à février s'est produite dans l'ancienne ville d'Ottawa, où la construction de logements collectifs a fait un bond. Gloucester affiche également une bonne amélioration cette année grâce au raffermissement de la production de collectifs.
- En février, les ventes de logements neufs ont augmenté de près de 10 % en glissement annuel, après avoir connu une croissance de 4 % en janvier. Les ventes de logements collectifs situés dans de petits immeubles ont grimpé de 23 % par rapport à février 2003, l'emportant ainsi sur le recul de 4 % qu'ont subi les ventes de maisons individuelles.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en février 2004 a été de 333 295 $, soit de 17 % supérieur à ce qu'il était un an auparavant. Le prix moyen pour la période allant de janvier à février s'élève à 322 878 $, révélant une ascension de 16 % d'une année sur l'autre.
- En février, tout comme en janvier, l'emploi dans la RMR d'Ottawa s'est accru de 2 % sur douze mois. Il n'est donc pas étonnant que la moyenne des deux premiers mois de l'année dépasse de 2,2 % celle calculée en 2003.
- Pour le cinquième mois de suite en janvier, l'Indice des prix des logements neufs à Ottawa a augmenté quelque peu, le mouvement à la hausse de la composante « Maisons seulement » s'étant accentué. Ce mouvement contraste avec la tendance que suit l'autre composante de l'indice, « Terrains seulement », qui est plutôt stable.
- De janvier à février, les taux hypothécaires à trois ans et à cinq ans ont diminué respectivement de 0,20 et 0,25 point de pourcentage, alors que ceux à un an sont demeurés inchangés. Tous termes confondus, les taux restent quand même plus bas qu'en début d'année.
- En février 2004, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 593 $, comparativement à 640 $ un an auparavant, ce qui représente une baisse de 7,3 %. ❖

Mises en chantier du mois de Février
Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	321	6 600
	Février	279	6 200
	Mars	432	5 900
	Avril	638	6 700
	Mai	500	5 500
	Juin	681	6 300
	Juillet	597	6 200
	Août	767	7 100
	Septembre	592	6 800
	Octobre	538	5 800
	Novembre	667	9 000
	Décembre	557	8 700
2004	Janvier	441	8 800
	Février	419	9 200

(1) Données désaisonnalisées annualisées, arrondies à la centaine.
Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0			

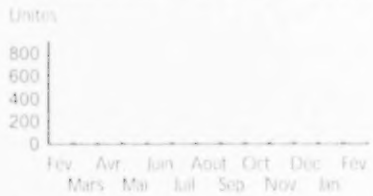
(1) Données de fin de mois.
(2) Indice des prix à la consommation pour Ottawa (1992 = 100).
(3) Indice des prix des logements neufs pour Ottawa (1997 = 100).
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHEVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE		COPROPRIÉTÉ			INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Février 2004	136	0	182	0	0	0	99	0	0	417
Février 2003	376	36	255	0	97	0	56	0	0	820
MISES EN CHANTIER										
Février 2004	101	20	146	23	79	48	2	0	0	419
Février 2003	105	30	129	0	0	0	0	0	15	279
Variation en %	*-3.8*	*-33.3*	*13.2*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*50.2*
Total 2004	241	28	224	39	265	61	2	0	0	860
Total 2003	224	52	270	42	0	0	0	0	15	603
Variation en %	*7.6*	*-46.2*	*-17.0*	*-7.1*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*42.6*
ACHEVEMENTS										
Février 2004	165	10	161	0	50	4	120	0	0	510
Février 2003	251	12	115	0	0	16	18	0	0	412
Variation en %	*-34.3*	*-16.7*	*40.0*	*n/a*	*n/a*	*-75.0*	*566.7*	*n/a*	*n/a*	*23.8*
Total 2004	410	24	336	0	186	4	120	0	0	1 080
Total 2003	452	20	260	0	0	19	18	0	0	769
Variation en %	*-9.3*	*20.0*	*29.2*	*n/a*	*n/a*	*-78.9*	*566.7*	*n/a*	*n/a*	*40.4*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Février 2004	1 273	158	1 134	94	1 143	100	476	0	0	4 378
Février 2003	1 375	160	812	30	713	94	715	20	15	3 934
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Février 2004	39	28	86	6	56	23	152	0	0	390
Février 2003	54	12	100	0	23	11	108	0	0	308
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Février 2004	1 312	186	1 220	100	1 199	123	628	0	0	4 768
Février 2003	1 429	172	912	30	736	105	823	20	15	4 242
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Février 2004	170	11	167	2	50	2	63	0	0	465
3-month average 2003	279	36	188	1	67	15	43	0	0	629
Février 2003	256	16	115	1	1	8	41	0	0	438
3-month average 2002	319	27	150	0	3	10	47		0	556
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Février 2004	4.7	5.2	6.5	100.0	17.9	8.2	14.6	n/a	n/a	7.6
Février 2003	4.5	6.4	6.1	n/a	245.3	10.5	17.5	n/a	n/a	7.6

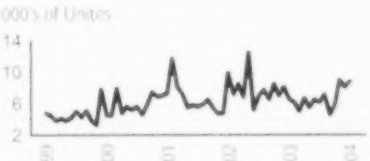
Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Fév. 2003 - Fév. 2004



Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Fév. 2003 - Fév. 2004

* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**105**	**101**	**-3,8**	**174**	**318**	**82,8**	**279**	**419**	**50,2**
Ville d'Ottawa	**97**	**100**	**3,1**	**166**	**318**	**91,6**	**263**	**418**	**58,9**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	8	1	-87,5	21	87	*	29	88	*
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	37	n/a	0	37	n/a
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	21	39	85,7	40	36	-10,0	61	75	23,0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	4	0	-100,0	4	0	-100,0
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	11	3	-72,7	8	60	*	19	63	*
Kanata	10	14	40,0	17	88	*	27	102	*
Cumberland	24	15	-37,5	68	0	-100,0	92	15	-83,7
Goulbourn	11	17	54,5	4	10	150,0	15	27	80,0
West Carleton	3	2	-33,3	0	0	n/a	3	2	-33,3
Rideau	1	1	0,0	4	0	-100,0	5	1	-80,0
Osgoode	8	8	0,0	0	0	n/a	8	8	0,0
Ville de Clarance-Rockland	**1**	**1**	**0,0**	**8**	**0**	**-100,0**	**9**	**1**	**-88,9**
Canton de Russell	**3**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	**n/a**	**3**	**0**	**-100,0**
Casselman	**4**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	**n/a**	**4**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**224**	**241**	**7,6**	**379**	**619**	**63,3**	**603**	**860**	**42,6**
Ville d'Ottawa	**211**	**231**	**9,5**	**369**	**617**	**67,2**	**580**	**848**	**46,2**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	12	10	-16,7	37	307	*	49	317	*
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	45	n/a	0	45	n/a
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	42	67	59,5	97	47	-51,5	139	114	-18,0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	1	n/a	4	0	-100,0	4	1	-75,0
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	12	9	*	14	91	*	26	100	*
Kanata	21	21	0,0	88	88	0,0	109	109	0,0
Cumberland	80	53	-33,8	118	26	-78,0	198	79	-60,1
Goulbourn	21	41	95,2	4	13	225,0	25	54	116,0
West Carleton	7	7	0,0	0	0	n/a	7	7	0,0
Rideau	1	2	100,0	7	0	-100,0	8	2	-75,0
Osgoode	15	20	33,3	0	0	n/a	15	20	33,3
Ville de Clarance-Rockland	**4**	**5**	**25,0**	**8**	**2**	**-75,0**	**12**	**7**	**-41,7**
Canton de Russell	**5**	**5**	**0,0**	**2**	**0**	**-100,0**	**7**	**5**	**-28,6**
Casselman	**4**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	**n/a**	**4**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
Janvier	161	146	*9.3*	148	174	*17.6*	309	320	*3.6*
Février	183	175	*-4.4*	199	245	*23.1*	382	420	*9.9*
Mars	201			209			410		
Avril	208			157			365		
Mai	176			161			337		
Juin	178			159			337		
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	344	321	*-6.7*	347	419	*20.7*	691	740	*7.1*
TOTAL ANNUEL	**2 063**			**2 200**			**4 263**		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Février 2004	Février 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 $						
Nombre	11	19	-42,1	25	54	-53,7
%	*6,1*	*7,0*		*5,7*	*11,0*	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	11	57	-80,7	42	117	-64,1
%	*6,1*	*21,0*		*9,6*	*23,8*	
Plus de 250,000 $						
Nombre	159	196	-18,9	371	320	15,9
%	*87,8*	*72,1*		*84,7*	*65,2*	
TOTAL (100 %)	**181**	**272**	-33,5	**438**	**491**	-10,8

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Février 2004	271 312	264 950	350 658	310 000	333 295	307 900
Février 2003	207 860	210 000	299 806	287 400	284 321	277 950
Var. en %	*30,5*	*26,2*	*17,0*	*7,9*	*17,2*	*10,8*
Total 2004	270 767	269 723	340 027	313 554	322 878	304 364
Total 2003	213 012	209 740	294 322	279 798	277 645	270 891
Var. en %	*27,1*	*28,6*	*15,5*	*12,1*	*16,3*	*12,4*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	*Var. %*	2003	2004	*Var. %*	2003	2004	*Var. %*
Janvier	161	146	*-9.3*	148	174	*17.6*	309	320	*3.6*
Février	183	175	*-4.4*	199	245	*23.1*	382	420	*9.9*
Mars	201			209			410		
Avril	208			157			365		
Mai	176			161			337		
Juin	178			159			337		
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	344	321	*-6.7*	347	419	*20.7*	691	740	*7.1*
TOTAL ANNUEL	2 063			2 200			4 263		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Février 2004	Février 2003	*Var. en %*	Total 2004	Total 2003	*Var. en %*
Moins de 190,000 $						
Nombre	11	19	-42.1	25	54	-53.7
%	*6.1*	*7.0*		*5.7*	*11.0*	
De 190,000 à 250,000 $						
Nombre	11	57	-80.7	42	117	-64.1
%	*6.1*	*21.0*		*9.6*	*23.8*	
Plus de 250,000 $						
Nombre	159	196	-18.9	371	320	15.9
%	*87.8*	*72.1*		*84.7*	*65.2*	
TOTAL (100 %)	**181**	**272**	-33.5	**438**	**491**	-10.8

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Février 2004	271 312	264 950	350 658	310 000	333 295	307 900
Février 2003	207 860	210 000	299 806	287 400	284 321	277 950
Var. en %	*30.5*	*26.2*	*17.0*	*7.9*	*17.2*	*10.8*
Total 2004	270 767	269 723	340 027	313 554	322 878	304 364
Total 2003	213 012	209 740	294 322	279 798	277 645	270 891
Var. en %	*27.1*	*28.6*	*15.5*	*12.1*	*16.3*	*12.4*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

Marché de la revente

Légère progression des ventes en février

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de reventes dans la région est passé à 12 100 en février, chiffre de 1 % supérieur à celui de janvier (12 000) mais de 3,2 % inférieur à la moyenne des mois de novembre, décembre et janvier (12 500).
- Le nombre non corrigé de reventes est monté à 967 – un gain de 2,2 % par rapport à février 2003. C'est en 2002 que les ventes à Ottawa ont atteint leur plus haut niveau pour cette époque de l'année, soit 1 156. La moyenne des ventes conclues en février a été de 678 durant la période allant de 1980 à 2003.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a crû de 2 %, passant de 20 900 (chiffre révisé), en janvier, à 21 400, en février. Toujours en février, 1 742 logements ont été inscrits au S.I.A.*, soit 18,9 % de plus qu'au mois correspondant de 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a évolué à la hausse lors de chacun des deux premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % le résultat correspondant de l'année précédente.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté plus rapidement que le nombre de ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est descendu de 0,622 (chiffre révisé), en janvier, à 0,597, en février. Le rapport brut relevé en février, à savoir 0,555, est inférieur à celui de février 2003, qui s'élevait à 0,646.
- Le nombre mensuel d'inscriptions courantes a bondi de 19 % en regard de février 2003. Il est impossible de comparer les données de janvier d'une année sur l'autre, car la chambre immobilière d'Ottawa a modifié sa méthode de gestion des données l'an passé. On estime toutefois la hausse pour l'année 2003 à environ 36 %.
- En février 2004, le prix de revente moyen s'est alourdi de 7,6 % en comparaison de février 2003, ramenant ainsi le taux d'augmentation moyen pour 2004 à 9,1 %. En janvier, le prix S.I.A.* moyen à Ottawa avait grimpé de 11,2 %.
- L'augmentation des prix à Ottawa reste forte par rapport au reste de l'Ontario. À l'échelle provinciale, le prix S.I.A.* moyen s'est accru de 6,5 % en janvier, selon les plus récentes données disponibles. La progression des prix de revente à Ottawa a été plus vigoureuse que la moyenne provinciale pendant neuf des douze mois ayant précédé février.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions s'est gonflé de 7 % si l'on compare février 2003 et février 2004. Les ventes d'habitations « doubles » ont également été plus nombreuses, mais celles de copropriétés et de logements « autres » ont fléchi. Une tendance identique est observée pour les deux premiers mois de 2004.

Pleins feux sur l'Est d'Ottawa

- Le secteur Est d'Ottawa embrasse la rivière des Outaouais, à l'est du centre-ville. Dans une grande partie de ce secteur, on trouve des maisons d'un certain âge situées dans des quartiers bien établis, comme c'est le cas dans l'ancienne ville de Vanier.
- La proportion des ventes réalisées dans l'Est, par rapport à l'ensemble des transactions conclues sur le territoire de la chambre immobilière d'Ottawa, est stable depuis quelques années. En 2003, ainsi qu'au cours des deux premiers mois de 2004, elle atteignait 7 %, tout comme en 2000 et en 2001. En 2002, elle a été légèrement supérieure, se chiffrant à 7,7 %.

- En 2003, les ventes ont régressé de 9 % dans le secteur Est en regard de 2002, alors qu'elles sont demeurées à peu près au même niveau dans l'ensemble de la région d'Ottawa. En 2002, des hausses respectives de 16 et 5 % avaient été enregistrées.
- Les logements situés dans l'Est d'Ottawa continuent d'être assez bon marché par rapport au reste de la région. En 2003, le prix moyen des habitations était de 188 881 $ dans ce secteur, alors qu'il s'élevait à 219 713 $ dans l'ensemble du territoire couvert par la chambre immobilière d'Ottawa.
- Lors de 15 des 24 derniers mois, la montée du prix de revente moyen dans l'Est a été plus abrupte que celle enregistrée à Ottawa. En 2003, le prix moyen dans l'Est a augmenté de 13 % par rapport à 2002; à Ottawa, il s'est accru de 10 %.
- La proximité du centre-ville et l'abordabilité relative des habitations dans l'Est d'Ottawa devraient continuer de soutenir le marché de la revente de ce secteur.

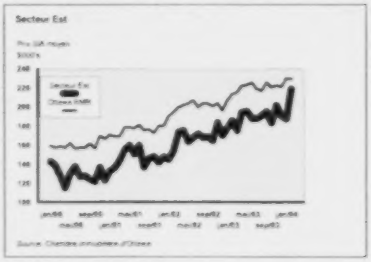


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	730	683	6,9	1 222	1 167	4,7	240 419	232 482	3,4	243 655	227 409	7,1
DOUBLES	22	18	22,2	34	30	13,3	233 664	239 544	(2,5)	225 750	234 290	(3,6)
CONDO	192	222	(13,5)	326	354	(7,9)	169 566	156 908	8,1	166 815	158 523	5,2
AUTRES	2	24	(91,7)	8	49	(83,7)	142 500	164 002	(13,1)	91 250	172 334	(47,1)
TOTAL	946	947	(0,1)	1 590	1 600	(0,6)	225 674	213 164	5,9	226 751	210 610	7,7

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12 100	1 479	19 600	0,669	n/a	206 694	206 266
Février	946	11 900	1 465	17 700	0,703	2 628	213 033	211 597
Mars	1 153	12 600	1 852	17 900	0,699	3 005	214 729	212 650
Avril	1 257	12 200	2 032	18 100	0,680	3 464	222 117	215 778
Mai	1 488	12 700	2 199	19 200	0,673	3 559	222 766	216 342
Juin	1 334	13 700	2 099	21 300	0,658	3 583	225 358	220 238
Juillet	1 380	14 700	1 789	20 200	0,730	3 495	218 730	220 415
Août	1 056	11 700	1 556	19 500	0,642	3 407	216 850	219 804
Septembre	1 034	13 500	1 743	22 300	0,621	3 467	225 381	226 709
Octobre	1 033	13 700	1 650	21 800	0,653	3 285	220 455	228 175
Novembre	870	13 000	1 137	19 800	0,679	3 032	222 243	225 594
Décembre	672	12 500	705	21 000	0,640	2 402	221 249	227 388
Janvier 2004	652	12 000	1 571	20 900	0,622	2 740	229 921	229 612
Février	967	12 100	1 742	21 400	0,597	3 117	229 313	227 761
% chg Jan 2003-04	*2,2*		*18,9*			*18,6*	*7,6*	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
YTD 2003	1 600	-	2 944	-	0,686	2 628	210 442	-
YTD 2004	1 619	-	3 313	-	0,610	2 929	229 558	-
% var Cumul 2003-04	*1,2*	-	*12,5*	-	-	*n/a*	*9,1*	-

** Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine*

*** Données désaisonnalisées*

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Fev 04	Fev 03	Total 04	Total 03	Var. %	Fev 04	Fev 03	Var. %	Moy. 04
ORLÉANS	134	135	227	237	-4,2	231 904	211 495	9,7	227 240
SECTEUR EST	69	80	114	124	-8,1	218 713	185 461	17,9	206 403
SUD-EST	106	140	211	222	-5,0	222 034	217 490	2,1	232 640
CENTRE-VILLE	57	73	102	115	-11,3	321 458	302 403	6,3	325 273
SECTEUR OUEST	104	86	174	151	15,2	253 518	211 677	19,8	246 690
NEPEAN	81	87	115	138	-16,7	230 697	202 650	13,8	226 613
BARRHAVEN	85	71	131	115	13,9	219 915	210 767	4,3	220 542
KANATA-STITTSVILLE	122	107	200	184	8,7	227 594	225 473	0,9	233 990

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

Actualités habitation

vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1-800-493-0059

Marché de la revente

Légère progression des ventes en février

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de reventes dans la région est passé à 12 100 en février, chiffre de 1 % supérieur à celui de janvier (12 000) mais de 3,2 % inférieur à la moyenne des mois de novembre, décembre et janvier (12 500).
- Le nombre non corrigé de reventes est monté à 967 – un gain de 2,2 % par rapport à février 2003. C'est en 2002 que les ventes à Ottawa ont atteint leur plus haut niveau pour cette époque de l'année, soit 1 156. La moyenne des ventes conclues en février a été de 678 durant la période allant de 1980 à 2003.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a cru de 2 %, passant de 20 900 (chiffre révisé), en janvier, à 21 400, en février. Toujours en février, 1 742 logements ont été inscrits au S.I.A.*, soit 18,9 % de plus qu'au mois correspondant de 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a évolué à la hausse lors de chacun des deux premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % le résultat correspondant de l'année précédente.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté plus rapidement que le nombre de ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est descendu de 0,622 (chiffre révisé), en janvier, à 0,597, en février. Le rapport brut relevé en février, à savoir 0,555, est inférieur à celui de février 2003, qui s'élevait à 0,646.
- Le nombre mensuel d'inscriptions courantes a bondi de 19 % en regard de février 2003. Il est impossible de comparer les données de janvier d'une année sur l'autre, car la chambre immobilière d'Ottawa a modifié sa méthode de gestion des données l'an passé. On estime toutefois la hausse pour l'année 2003 à environ 36 %.
- En février 2004, le prix de revente moyen s'est alourdi de 7,6 % en comparaison de février 2003, ramenant ainsi le taux d'augmentation moyen pour 2004 à 9,1 %. En janvier, le prix S.I.A.* moyen à Ottawa avait grimpé de 11,2 %.
- L'augmentation des prix à Ottawa reste forte par rapport au reste de l'Ontario. À l'échelle provinciale, le prix S.I.A.* moyen s'est accru de 6,5 % en janvier, selon les plus récentes données disponibles. La progression des prix de revente à Ottawa a été plus vigoureuse que la moyenne provinciale pendant neuf des douze mois ayant précédé février.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions s'est gonflé de 7 % si l'on compare février 2003 et février 2004. Les ventes d'habitations « doubles » ont également été plus nombreuses, mais celles de copropriétés et de logements « autres » ont fléchi. Une tendance identique est observée pour les deux premiers mois de 2004.

Pleins feux sur l'Est d'Ottawa

- Le secteur Est d'Ottawa embrasse la rivière des Outaouais, à l'est du centre-ville. Dans une grande partie de ce secteur, on trouve des maisons d'un certain âge situées dans des quartiers bien établis, comme c'est le cas dans l'ancienne ville de Vanier.
- La proportion des ventes réalisées dans l'Est, par rapport à l'ensemble des transactions conclues sur le territoire de la chambre immobilière d'Ottawa, est stable depuis quelques années. En 2003, ainsi qu'au cours des deux premiers mois de 2004, elle atteignait 7 %, tout comme en 2000 et en 2001. En 2002, elle a été légèrement supérieure, se chiffrant à 7,7 %.

- En 2003, les ventes ont régressé de 9 % dans le secteur Est en regard de 2002, alors qu'elles sont demeurées à peu près au même niveau dans l'ensemble de la région d'Ottawa. En 2002, des hausses respectives de 16 et 5 % avaient été enregistrées.
- Les logements situés dans l'Est d'Ottawa continuent d'être assez bon marché par rapport au reste de la région. En 2003, le prix moyen des habitations était de 188 881 $ dans ce secteur, alors qu'il s'élevait à 219 713 $ dans l'ensemble du territoire couvert par la chambre immobilière d'Ottawa.
- Lors de 15 des 24 derniers mois, la montée du prix de revente moyen dans l'Est a été plus abrupte que celle enregistrée à Ottawa. En 2003, le prix moyen dans l'Est a augmenté de 13 % par rapport à 2002; à Ottawa, il s'est accru de 10 %.
- La proximité du centre-ville et l'abordabilité relative des habitations dans l'Est d'Ottawa devraient continuer de soutenir le marché de la revente de ce secteur.

TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	730	683	6,9	1 222	1 167	4,7	240 419	232 482	3,4	243 655	227 409	7,1
DOUBLES	22	18	22,2	34	30	13,3	233 664	239 544	(2,5)	225 750	234 290	(3,6)
CONDO	192	222	(13,5)	326	354	(7,9)	169 566	156 908	8,1	166 815	158 523	5,2
AUTRES	2	24	(91,7)	8	49	(83,7)	142 500	164 002	(13,1)	91 250	172 334	(47,1)
TOTAL	946	947	(0,1)	1 590	1 600	(0,6)	225 674	213 164	5,9	226 751	210 610	7,7

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12 100	1 479	19 600	0,669	n/a	206 694	206 266
Fevrier	946	11 900	1 465	17 700	0,703	2 628	213 033	211 597
Mars	1 153	12 600	1 852	17 900	0,699	3 005	214 729	212 650
Avril	1 257	12 200	2 032	18 100	0,680	3 464	222 117	215 778
Mai	1 488	12 700	2 199	19 200	0,673	3 559	222 766	216 342
Juin	1 334	13 700	2 099	21 300	0,658	3 583	225 358	220 238
Juillet	1 380	14 700	1 789	20 200	0,730	3 495	218 730	220 415
Aout	1 056	11 700	1 556	19 500	0,642	3 407	216 850	219 804
Septembre	1 034	13 500	1 743	22 300	0,621	3 467	225 381	226 709
Octobre	1 033	13 700	1 650	21 800	0,653	3 285	220 455	228 175
Novembre	870	13 000	1 137	19 800	0,679	3 032	222 243	225 594
Decembre	672	12 500	705	21 000	0,640	2 402	221 249	227 388
Janvier 2004	652	12 000	1 571	20 900	0,622	2 740	229 921	229 612
Fevrier	967	12 100	1 742	21 400	0,597	3 117	229 313	227 761
% chg Jan 2003-04	*2,2*		*18,9*			*18,6*	*7,6*	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
YTD 2003	1 600	-	2 944	-	0,686	2 628	210 442	-
YTD 2004	1 619	-	3 313	-	0,610	2 929	229 558	-
% var Cumul 2003-04	*1,2*	-	*12,5*	-	-	*n/a*	*9,1*	-

** Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine*

*** Données désaisonnalisées*

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Fev 04	Fev 03	Total 04	Total 03	*Var. %*	Fev 04	Fev 03	*Var. %*	Moy. 04
ORLÉANS	134	135	227	237	*-4,2*	231 904	211 495	*9,7*	227 240
SECTEUR EST	69	80	114	124	*-8,1*	218 713	185 461	*17,9*	206 403
SUD-EST	106	140	211	222	*-5,0*	222 034	217 490	*2,1*	232 640
CENTRE-VILLE	57	73	102	115	*-11,3*	321 458	302 403	*6,3*	325 273
SECTEUR OUEST	104	86	174	151	*15,2*	253 518	211 677	*19,8*	246 690
NEPEAN	81	87	115	138	*-16,7*	230 697	202 650	*13,8*	226 613
BARRHAVEN	85	71	131	115	*13,9*	219 915	210 767	*4,3*	220 542
KANATA-STITTSVILLE	122	107	200	184	*8,7*	227 594	225 473	*0,9*	233 990

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

Actualités habitation

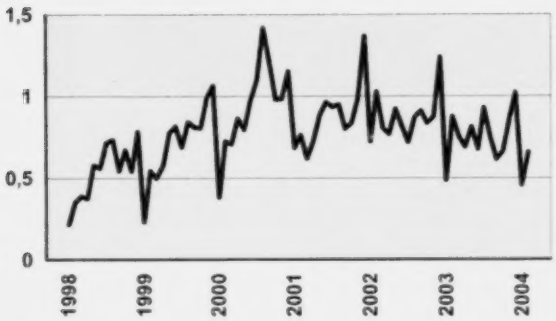
vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

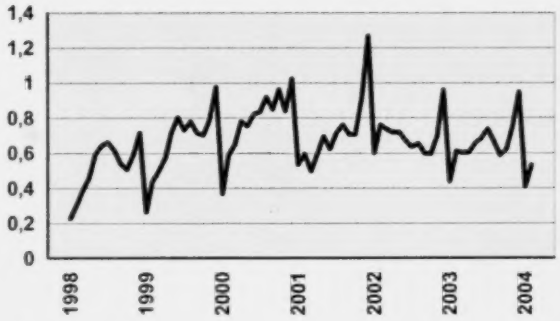
Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)



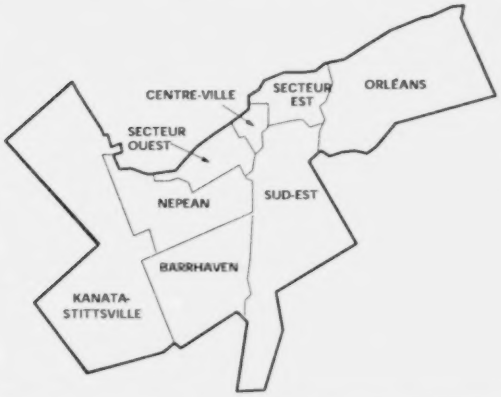
Source: C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)



Source C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS
(VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A.
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. *Dans le cas des maisons individuelles et jumelées,* on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. *Dans le cas des appartements et des maisons en rangée,* on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation (LNH),* mais dont la construction n'a pas commencé.

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NUMBER

NUMÉRO

3

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Baisse des mises en chantier

...tant dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a chuté de 46 %, passant de 8 900 (chiffre révisé), en février, à 4 800, en mars. Il s'agit de la première baisse observée en trois mois.
- Toujours en mars, le nombre non corrigé de mises en chantier s'est établi à 413 dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente un recul de 6,6 % par rapport au même mois en 2003, mais une progression de 27 % en regard de la moyenne des mois de mars des dix années précédentes (326).
- La construction a régressé tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Par rapport à mars 2003, les mises en chantier de maisons individuelles ont fléchi de 5 % et celles de logements collectifs, de 7 %. Sur le marché des collectifs, la diminution des mises en chantier d'appartements en copropriété et, dans une moindre mesure, de logements jumelés, a annulé la hausse enregistrée du côté des maisons en rangée en propriété absolue et en copropriété et des logements locatifs d'initiative privée.
- En mars, 48 logements en copropriété ont été mis en chantier, contre 102 le mois précédent et 147 en mars 2003. Le cumul annuel, qui s'élève maintenant à 352, affiche une avance de 86 % par rapport au cumul des trois premiers mois de 2003.
- Malgré le ralentissement observé en mars, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs devance de 33 % celui relevé à la fin de mars 2003. Cette progression a été constatée dans plus d'une catégorie de collectifs : copropriétés, logements locatifs d'initiative privée et maisons en rangée en propriété absolue ont tous affiché une hausse.
- En raison de la baisse enregistrée en mars, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles n'affiche qu'une avance d'un peu plus de 2 % sur celui du premier trimestre de 2003.

Mises en chantier mars 2004

VOLUME 7, numéro 3
mars 2004

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1
Baisse des mises en chantier

MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Les ventes bondissent en mars

TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A. en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8

Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

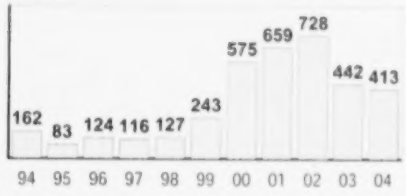
SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- L'activité s'est légèrement repliée dans les anciennes municipalités de la RMR en mars par rapport à un an plus tôt, six des onze secteurs ayant accusé une baisse. Cependant, si l'on compare le premier trimestre de 2004 à celui de 2003, on constate une hausse dans six des onze secteurs, laquelle a compensé le recul observé dans les cinq autres.
- C'est dans l'ancienne ville d'Ottawa que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté le plus en mars par rapport au mois correspondant de 2003, l'écart s'étant chiffré à 16. Par contraste, il a diminué de 11 dans l'ancienne municipalité d'Osgoode.
- En chiffres absolus, la plus importante hausse des mises en chantier d'habitations pour la période allant de janvier à mars s'est produite dans l'ancienne ville d'Ottawa, où la construction de logements collectifs a fait un bond. Gloucester affiche également une bonne amélioration cette année, toujours grâce au raffermissement de la production de collectifs.
- En mars, les ventes de logements neufs ont augmenté de près de moitié en glissement annuel, après avoir connu une croissance de 10 % en février. Les ventes de maisons individuelles ont grimpé de 48 % par rapport à mars 2003 et celles de logements collectifs situés dans de petits immeubles, de 46 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en mars 2004 a été de 329 217 $, soit de 5 % supérieur à ce qu'il était un an auparavant. Le prix moyen pour la période allant de janvier à mars s'élève à 324 807 $, révélant une ascension de 12 % d'une année sur l'autre.
- En mars, l'emploi dans la RMR d'Ottawa s'est accru de 1,2 % sur douze mois, après avoir affiché une hausse de 2,2 % en janvier et en février. La moyenne des trois premiers mois de l'année dépasse ainsi de 1,8 % celle calculée en 2003.
- Pour le cinquième mois de suite en janvier, l'Indice des prix des logements neufs à Ottawa a augmenté quelque peu, le mouvement à la hausse de la composante « Maisons seulement » s'étant accentué. Ce mouvement contraste avec la tendance que suit l'autre composante de l'indice, « Terrains seulement », qui est plutôt stable.
- De février à mars, les taux hypothécaires affichés pour les prêts de trois ans et de cinq ans ont diminué de 0,10 point de pourcentage, alors que ceux des prêts de un an sont demeurés inchangés. Tous termes confondus, les taux sont au même niveau ou plus bas qu'en début d'année et que l'an passé, à la même période.
- En mars 2004, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 587 $, comparativement à 655 $ un an auparavant, ce qui représente une baisse de 10,3 %. ❖

Mises en chantier du mois de Mars Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6 400
	Février	279	6 000
	Mars	442	5 200
	Avril	692	6 600
	Mai	500	5 500
	Juin	681	6 700
	Juillet	591	6 200
	Août	767	7 100
	Septembre	392	4 700
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 900
	Décembre	532	8 000
2004	Janvier	441	8 600
	Février	419	8 900
	Mars	413	4 800

(1)Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0			
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5			

(1) Données de fin du mois

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100

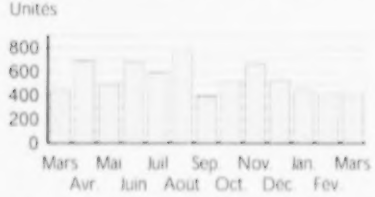
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Mars 2004	493	59	402	0	16	0	308	0	0	1 278
Mars 2003	567	28	303	0	0	0	1	0	0	899
MISES EN CHANTIER										
Mars 2004	148	18	162	36	12	22	15	0	0	413
Mars 2003	156	28	111	0	147	0	0	0	0	442
Variation en %	*-5.1*	*-35.7*	*45.9*	*n/a*	*-91.8*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-6.6*
Total 2004	389	46	386	75	277	83	17	0	0	1 273
Total 2003	380	80	381	42	147	0	0	0	15	1 045
Variation en %	*2.4*	*-42.5*	*1.3*	*78.6*	*88.4*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*21.8*
ACHÈVEMENTS										
Mars 2004	184	16	97	0	0	3	0	0	0	300
Mars 2003	250	20	115	0	0	33	3	0	0	421
Variation en %	*-26.4*	*-20.0*	*-15.7*	*n/a*	*n/a*	*-90.9*	*-100.0*	*n/a*	*n/a*	*-28.7*
Total 2004	594	40	433	0	186	7	120	0	0	1 380
Total 2003	702	40	375	0	0	52	21	0	0	1 190
Variation en %	*-15.4*	*0.0*	*15.5*	*n/a*	*n/a*	*-86.5*	*471.4*	*n/a*	*n/a*	*16.0*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Mars 2004	1 237	160	1 183	146	1 155	119	491	0	0	4 491
Mars 2003	1 281	168	810	30	860	81	716	0	15	3 961
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Mars 2004	40	31	78	6	55	22	151	0	0	383
Mars 2003	51	16	116	0	23	16	81	0	0	303
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Mars 2004	1 277	191	1 261	152	1 210	141	642	0	0	4 874
Mars 2003	1 332	184	926	30	883	97	797	0	15	4 264
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Mars 2004	181	13	105	0	1	4	1	0	0	305
3-month average 2003	138	8	109	1	44	3	22	0	0	325
Mars 2003	251	16	99	0	0	28	30	0	0	424
3-month average 2002	152	11	90	0	2	5	14	0	0	274
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Mars 2004	9.3	23.9	11.6	152.0	27.5	47.0	29.2	n/a	n/a	15.0
Mars 2003	8.8	16.7	10.3	n/a	441.5	19.4	56.9	n/a	n/a	15.6

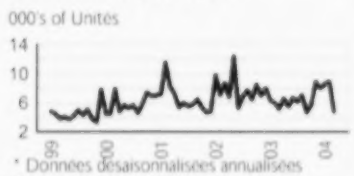
Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Mars 2003 - Mars 2004



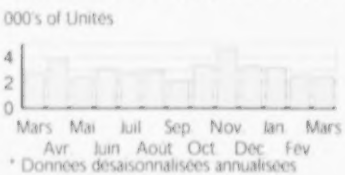
Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Mars 2003 - Mars 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

- L'activité s'est légèrement repliée dans les anciennes municipalités de la RMR en mars par rapport à un an plus tôt, six des onze secteurs ayant accusé une baisse. Cependant, si l'on compare le premier trimestre de 2004 à celui de 2003, on constate une hausse dans six des onze secteurs, laquelle a compensé le recul observé dans les cinq autres.

- C'est dans l'ancienne ville d'Ottawa que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté le plus en mars par rapport au mois correspondant de 2003, l'écart s'étant chiffré à 16. Par contraste, il a diminué de 11 dans l'ancienne municipalité d'Osgoode.

- En chiffres absolus, la plus importante hausse des mises en chantier d'habitations pour la période allant de janvier à mars s'est produite dans l'ancienne ville d'Ottawa, où la construction de logements collectifs a fait un bond. Gloucester affiche également une bonne amélioration cette année, toujours grâce au raffermissement de la production de collectifs.

- En mars, les ventes de logements neufs ont augmenté de près de moitié en glissement annuel, après avoir connu une croissance de 10 % en février. Les ventes de maisons individuelles ont grimpé de 48 % par rapport à mars 2003 et celles de logements collectifs situés dans de petits immeubles, de 46 %.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en mars 2004 a été de 329 217 $, soit de 5 % supérieur à ce qu'il était un an auparavant. Le prix moyen pour la période allant de janvier à mars s'élève à 324 807 $, révélant une ascension de 12 % d'une année sur l'autre.

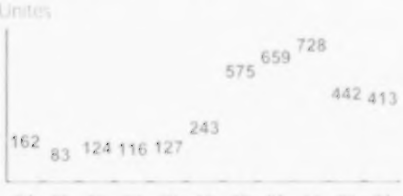
- En mars, l'emploi dans la RMR d'Ottawa s'est accru de 1,2 % sur douze mois, après avoir affiché une hausse de 2,2 % en janvier et en février. La moyenne des trois premiers mois de l'année dépasse ainsi de 1,8 % celle calculée en 2003.

- Pour le cinquième mois de suite en janvier, l'indice des prix des logements neufs à Ottawa a augmenté quelque peu, le mouvement à la hausse de la composante « Maisons seulement » s'étant accentué. Ce mouvement contraste avec la tendance que suit l'autre composante de l'indice, « Terrains seulement », qui est plutôt stable.

- De février à mars, les taux hypothécaires affichés pour les prêts de trois ans et de cinq ans ont diminué de 0,10 point de pourcentage, alors que ceux des prêts de un an sont demeurés inchangés. Tous termes confondus, les taux sont au même niveau ou plus bas qu'en début d'année et que l'an passé, à la même période.

- En mars 2004, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 587 $, comparativement à 655 $ un an auparavant, ce qui représente une baisse de 10,3 %. ✣

Mises en chantier du mois de Mars Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Mars	162	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2004	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Mars	413	4 800

[illegible]

[illegible]

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE – OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	IPLN d'Ottawa (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,15	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	465,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,90	5,40	6,05	462,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,80	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0			
	Mars	4,80	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5			

(1) Données de fin de mois.
(2) Indice des prix à la consommation pour Ottawa (1992 = 100).
(3) Indice des prix des logements neufs pour Ottawa (1997 = 100).
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

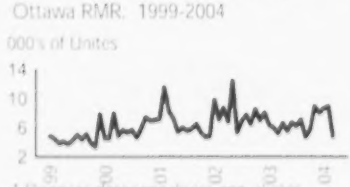
	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
RMR D'OTTAWA	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Mars 2004	493	59	402	0	16	0	308	0	0	1 278
Mars 2003	567	28	303	0	0	0	1	0	0	899
MISES EN CHANTIER										
Mars 2004	148	18	162	36	12	22	15	0	0	413
Mars 2003	156	28	111	0	147	0	0	0	0	442
Variation en %	*-5.1*	*-35.7*	*45.9*	*n/a*	*-91.8*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-6.6*
Total 2004	389	46	386	75	277	83	17	0	0	1 273
Total 2003	380	80	381	42	147	0	0	0	15	1 045
Variation en %	*2.4*	*-42.5*	*1.3*	*78.6*	*88.4*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*21.8*
ACHÈVEMENTS										
Mars 2004	184	16	97	0	0	3	0	0	0	300
Mars 2003	250	20	115	0	0	33	3	0	0	421
Variation en %	*-26.4*	*-20.0*	*-15.7*	*n/a*	*n/a*	*-90.9*	*-100.0*	*n/a*	*n/a*	*-28.7*
Total 2004	594	40	433	0	186	7	120	0	0	1 380
Total 2003	702	40	375	0	0	52	21	0	0	1 190
Variation en %	*-15.4*	*0.0*	*15.5*	*n/a*	*n/a*	*-86.5*	*471.4*	*n/a*	*n/a*	*16.0*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Mars 2004	1 237	160	1 183	146	1 155	119	491	0	0	4 491
Mars 2003	1 281	168	810	30	860	81	716	0	15	3 961
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Mars 2004	40	31	78	6	55	22	151	0	0	383
Mars 2003	51	16	116	0	23	16	81	0	0	303
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Mars 2004	1 277	191	1 261	152	1 210	141	642	0	0	4 874
Mars 2003	1 332	184	926	30	883	97	797	0	15	4 264
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Mars 2004	181	13	105	0	1	4	1	0	0	305
3-month average 2003	138	8	109	1	44	3	22	0	0	325
Mars 2003	251	16	99	0	0	28	30	0	0	424
3-month average 2002	152	11	90	0	2	5	14	0	0	274
DUREE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Mars 2004	9.3	23.9	11.6	152.0	27.5	47.0	29.2	n/a	n/a	15.0
Mars 2003	8.8	16.7	10.3	n/a	441.5	19.4	56.9	n/a	n/a	15.6

Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Mars 2003 - Mars 2004

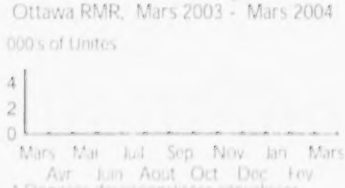
Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Mars 2003 - Mars 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**156**	**148**	**-5,1**	**286**	**265**	**-7,3**	**442**	**413**	**-6,6**
Ville d'Ottawa	**144**	**137**	**-4,9**	**286**	**265**	**-7,3**	**430**	**402**	**-6,5**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	4	20	*	184	53	-71,2	188	73	-61,2
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	19	n/a	0	19	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	51	59	15,7	20	21	5,0	71	80	12,7
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	1	1	0,0	7	29	*	8	30	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	16	7	-56,3	4	30	*	20	37	85,0
Kanata	15	13	-13,3	2	91	*	17	104	*
Cumberland	25	24	-4,0	53	22	-58,5	78	46	-41,0
Goulbourn	18	8	-55,6	4	0	-100,0	22	8	-63,6
West Carleton	2	4	100,0	0	0	n/a	2	4	100,0
Rideau	1	1	0,0	12	0	-100,0	13	1	-92,3
Osgoode	11	0	-100,0	0	0	n/a	11	0	-100,0
Ville de Clarance-Rockland	**2**	**5**	**150,0**	**0**	**0**	**n/a**	**2**	**5**	**150,0**
Canton de Russell	**10**	**6**	**-40,0**	**0**	**0**	**n/a**	**10**	**6**	**-40,0**
Casselman	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**380**	**389**	**2,4**	**665**	**884**	**32,9**	**1045**	**1273**	**21,8**
Ville d'Ottawa	**355**	**368**	**3,7**	**655**	**882**	**34,7**	**1010**	**1250**	**23,8**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	16	30	87,5	221	360	62,9	237	390	64,6
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	64	*	0	64	n/a
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	93	126	35,5	117	68	-41,9	210	194	-7,6
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	1	2	100,0	11	29	163,6	12	31	158,3
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	28	16	-42,9	18	121	*	46	137	*
Kanata	36	34	-5,6	90	179	98,9	126	213	69,0
Cumberland	105	77	-26,7	171	48	-71,9	276	125	-54,7
Goulbourn	39	49	25,6	8	13	62,5	47	62	31,9
West Carleton	9	11	22,2	0	0	n/a	9	11	22,2
Rideau	2	3	50,0	19	0	-100,0	21	3	-85,7
Osgoode	26	20	-23,1	0	0	n/a	26	20	-23,1
Ville de Clarance-Rockland	**6**	**10**	**66,7**	**8**	**2**	**-75,0**	**14**	**12**	**-14,3**
Canton de Russell	**15**	**11**	**-26,7**	**2**	**0**	**-100,0**	**17**	**11**	**-35,3**
Casselman	**4**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	**n/a**	**4**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	*Var. %*	2003	2004	*Var. %*	2003	2004	*Var. %*
Janvier	161	146	*-9.3*	148	174	*17.6*	309	320	*3.6*
Février	183	175	*-4.4*	199	245	*23.1*	382	420	*9.9*
Mars	201	298	*48.3*	209	305	*45.9*	410	603	*47.1*
Avril	208			157			365		
Mai	176			161			337		
Juin	178			159			337		
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	545	619	*13.6*	556	724	*30.2*	1 101	1 343	*22.0*
TOTAL ANNUEL	**2 063**			**2 200**			**4 263**		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Mars 2004	Mars 2003	*Var. en %*	Total 2004	Total 2003	*Var. en %*
Moins de 190,000 $						
Nombre	11	19	-42.1	33	59	-44.1
%	*6.1*	*7.0*		*5.2*	*7.8*	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	11	57	-80.7	64	153	-58.2
%	*6.1*	*21.0*		*10.1*	*20.2*	
Plus de 250,000 $						
Nombre	159	196	-18.9	535	544	-1.7
%	*87.8*	*72.1*		*84.7*	*72.0*	
TOTAL (100 %)	**181**	**272**	**-33.5**	**632**	**756**	**-16.4**

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Mars 2004	246 891	249 000	348 421	325 900	329 217	315 900
Mars 2003	259 667	267 000	323 148	286 900	312 501	280 000
Var. en %	*-4.9*	*-6.7*	*7.8*	*13.6*	*5.3*	*12.8*
Total 2004	263 974	263 828	342 714	317 506	324 807	307 873
Total 2003	228 421	228 651	304 948	282 416	290 002	274 120
Var. en %	*15.6*	*15.4*	*12.4*	*12.4*	*12.0*	*12.3*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208			157			365		
Mai	176			161			337		
Juin	178			159			337		
Juillet	156			215			371		
Aout	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Decembre *	144			160			304		
Cumul annuel	545	619	13.6	556	724	30.2	1 101	1 343	22.0
TOTAL ANNUEL	**2 063**			**2 200**			**4 263**		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Mars 2004	Mars 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 $						
Nombre	11	19	-42.1	33	59	-44.1
%	*6.1*	*7.0*		*5.2*	*7.8*	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	11	57	-80.7	64	153	-58.2
%	*6.1*	*21.0*		*10.1*	*20.2*	
Plus de 250,000 $						
Nombre	159	196	-18.9	535	544	-1.7
%	*87.8*	*72.1*		*84.7*	*72.0*	
TOTAL (100 %)	**181**	**272**	**-33.5**	**632**	**756**	**-16.4**

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Mars 2004	246 891	249 000	348 421	325 900	329 217	315 900
Mars 2003	259 667	267 000	323 148	286 900	312 501	280 000
Var. en %	*-4.9*	*-6.7*	*7.8*	*13.6*	*5.3*	*12.8*
Total 2004	263 974	263 828	342 714	317 506	324 807	307 873
Total 2003	228 421	228 651	304 948	282 416	290 002	274 120
Var. en %	*15.6*	*15.4*	*12.4*	*12.4*	*12.0*	*12.3*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

Marché de la revente

Les ventes bondissent en mars

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de reventes dans la région est passé à 15 300 en mars, ce qui représente un bond de 25 % par rapport à celui de février (12 200, chiffre révisé) et à la moyenne des mois de décembre, janvier et février (12 300).
- Le nombre non corrigé de reventes est monté à 1 407 – un gain de 22 % par rapport à mars 2003 et un sommet inégalé depuis au moins 1980, pour un mois de mars. La moyenne des ventes conclues en mars a été de 864 durant la période allant de 1980 à 2003.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a crû de 4 %, passant de 21 400, en février, à 22 300, en mars. Toujours en mars, 2 260 logements ont été inscrits au S.I.A.*, soit 22 % de plus qu'au mois correspondant de 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a évolué à la hausse lors de chacun des trois premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 16 % celui de la même période en 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de ventes a augmenté plus rapidement que le nombre de nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est monté de 0,602 (chiffre révisé), en février, à 0,671, en mars. Le rapport brut relevé en mars, à savoir 0,671, est pratiquement identique à celui de mars 2003.
- Le nombre mensuel d'inscriptions courantes a encore progressé en glissement annuel : il s'est accru de 17 % en mars, après avoir grimpé de 19 % en février.
- En mars 2004, le prix de revente moyen s'est alourdi de 10,5 % en comparaison de mars 2003, portant ainsi le taux d'augmentation moyen pour 2004 à 9,9 %. En février, le prix S.I.A.* moyen à Ottawa avait monté de 7,6 %.
- L'augmentation des prix à Ottawa reste forte par rapport aux dix autres grands centres urbains de l'Ontario. À Ottawa, le prix S.I.A.* moyen a gagné 7,6 % en février, selon les plus récentes données disponibles. Seul London et Hamilton ont affiché des taux de croissance supérieurs à celui d'Ottawa, soit 10,3 et 8,3 %, respectivement.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions s'est gonflé de 24 % si l'on compare mars 2003 et mars 2004. Les ventes d'habitations « doubles » et de copropriétés ont également été plus nombreuses, mais celles de logements « autres » se sont repliées. Le bilan des trois premiers mois de 2004 indique cependant une hausse des ventes de maisons individuelles et d'habitations « doubles » et une baisse des ventes de copropriétés et de logements « autres ».

Pleins feux sur le Sud-Est d'Ottawa

- Le secteur Sud-Est d'Ottawa s'étend essentiellement à l'est de la rivière Rideau et au sud jusqu'à la limite de la ville. Il englobe diverses zones résidentielles, institutionnelles et commerciales. On y trouve à la fois des maisons neuves et des maisons d'un certain âge, ainsi que des quartiers haut de gamme bien établis, près desquels il se construit beaucoup d'habitations.
- La proportion des ventes réalisées dans le Sud-Est, par rapport à l'ensemble des transactions conclues dans l'agglomération d'Ottawa, a diminué au cours des deux dernières années. De 14 % en 2002, elle est descendue à 13,5 % en 2003 et à 12,6 % au cours du premier trimestre de 2004.
- En 2003, les ventes ont régressé de 3,8 % dans le secteur Sud-Est en regard de 2002, alors qu'elles n'ont fléchi que de 0,1 % dans l'ensemble de la région d'Ottawa. En 2002, les ventes avaient monté d'environ 6 % dans le Sud-Est, soit plus rapidement qu'à

Ottawa, où elles affichaient une hausse de 5,3 %.

- Les logements existants situés dans le secteur Sud-Est d'Ottawa ont tendance à être légèrement plus chers que dans l'ensemble de la région. Durant 42 des 50 derniers mois, ce secteur affichait un prix moyen mensuel supérieur à celui de l'ensemble de la région. En 2003, le prix de revente moyen des habitations y était de 231 010 $, alors qu'il s'élevait à 219 713 $ sur le territoire de la chambre immobilière d'Ottawa.
- En 2003, le prix moyen de revente a augmenté plus rapidement dans le secteur Sud-Est que dans l'ensemble de la région d'Ottawa, c'est-à-dire de 10,3 % contre 9,5 %. En outre, lors de 16 des 30 derniers mois, la montée du prix de revente moyen dans le Sud-Est a été plus abrupte que celle enregistrée à Ottawa. Au premier trimestre de 2004, le prix moyen dans le Sud-Est a crû de 9,4 % en glissement annuel, soit un peu moins qu'à Ottawa (9,9 %)
- Puisque le Sud-Est d'Ottawa compte bon nombre de quartiers attrayants, le marché de la revente de ce secteur devrait continuer de bien performer.

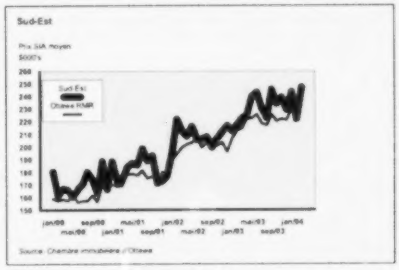


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	1 086	877	23,8	2 308	2 044	12,9	251 441	231 874	8,4	247 319	229 325	7,8
DOUBLES	24	19	26,3	58	49	18,4	223 192	232 266	(3,9)	224 692	233 505	(3,8)
CONDO	258	241	7,1	584	595	(1,8)	172 939	155 085	11,5	169 521	157 131	7,9
AUTRES	10	15	(33,3)	18	64	(71,9)	115 950	150 487	(22,9)	104 972	167 213	(37,2)
TOTAL	1 378	1 152	19,6	2 968	2 752	7,8	235 268	214 757	9,6	230 705	212 346	8,6

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12 200	1 479	19 600	0,675	n/a	206 694	206 543
Février	946	12 000	1 465	17 800	0,708	2 628	213 033	212 050
Mars	1 153	12 400	1 852	18 100	0,674	3 005	214 729	211 566
Avril	1 257	12 200	2 032	18 000	0,678	3 464	222 117	215 951
Mai	1 488	12 700	2 199	19 200	0,672	3 559	222 766	216 494
Juin	1 334	13 700	2 099	21 200	0,659	3 583	225 358	220 319
Juillet	1 380	14 700	1 789	20 100	0,733	3 495	218 730	220 411
Aout	1 056	11 800	1 556	19 400	0,645	3 407	216 850	219 736
Septembre	1 034	13 500	1 743	22 400	0,624	3 467	225 381	226 590
Octobre	1 033	13 600	1 650	21 700	0,656	3 285	220 455	228 069
Novembre	870	13 000	1 137	19 700	0,681	3 032	222 243	225 543
Décembre	672	12 500	705	21 000	0,643	2 402	221 249	227 635
Janvier 2004	652	12 100	1 571	21 000	0,628	2 740	229 921	229 924
Février	967	12 200	1 742	21 400	0,602	3 117	229 313	228 297
Mars	1 407	15 300	2 260	22 300	0,671	3 512	237 326	233 648
% chg Mars 2003-04	*22,0*		*22,0*			*16,9*	*10,5*	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
YTD 2003	2 753	-	4 796	-	0,686	2 817	212 237	-
YTD 2004	3 026	-	5 573	-	0,634	3 123	233 170	-
% var Cumul 2003-04	*9,9*	-	*16,2*	-	-	*10,9*	*9,9*	-

** Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine*

*** Données désaisonnalisées*

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Mars 04	Mars 03	Total 04	Total 03	*Var. %*	Mars 04	Mars 03	*Var. %*	Moy. 04
ORLÉANS	231	180	458	417	*9,8*	231 127	208 332	*10,9*	229 200
SECTEUR EST	68	73	182	197	*-7,6*	205 376	175 121	*17,3*	206 019
SUD-EST	171	159	382	381	*0,3*	246 935	222 646	*10,9*	239 039
CENTRE-VILLE	86	70	188	185	*1,6*	326 121	302 570	*7,8*	325 661
SECTEUR OUEST	136	110	310	261	*18,8*	243 901	228 527	*6,7*	245 466
NEPEAN	109	110	224	248	*-9,7*	256 536	207 143	*23,8*	241 174
BARRHAVEN	104	65	235	180	*30,6*	234 612	211 610	*10,9*	226 769
KANATA-STITTSVILLE	161	141	361	325	*11,1*	258 693	235 918	*9,7*	245 007

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

Actualités habitation

vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1-800-493-0059

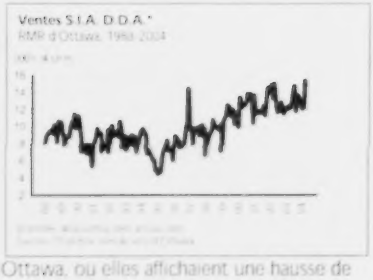
Marché de la revente

Les ventes bondissent en mars

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de reventes dans la région est passé à 15 300 en mars, ce qui représente un bond de 25 % par rapport à celui de février (12 200, chiffre révisé) et à la moyenne des mois de décembre, janvier et février (12 300).
- Le nombre non corrigé de reventes est monté à 1 407 – un gain de 22 % par rapport à mars 2003 et un sommet inégalé depuis au moins 1980, pour un mois de mars. La moyenne des ventes conclues en mars a été de 864 durant la période allant de 1980 à 2003.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a cru de 4 %, passant de 21 400, en février, à 22 300, en mars. Toujours en mars, 2 260 logements ont été inscrits au S.I.A.*, soit 22 % de plus qu'au mois correspondant de 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a évolué à la hausse lors de chacun des trois premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 16 % celui de la même période en 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de ventes a augmenté plus rapidement que le nombre de nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est monté de 0,602 (chiffre révisé), en février, à 0,671, en mars. Le rapport brut relevé en mars, à savoir 0,671, est pratiquement identique à celui de mars 2003.
- Le nombre mensuel d'inscriptions courantes a encore progressé en glissement annuel : il s'est accru de 17 % en mars, après avoir grimpé de 19 % en février.
- En mars 2004, le prix de revente moyen s'est alourdi de 10,5 % en comparaison de mars 2003, portant ainsi le taux d'augmentation moyen pour 2004 à 9,9 %. En février, le prix S.I.A.* moyen à Ottawa avait monté de 7,6 %.
- L'augmentation des prix à Ottawa reste forte par rapport aux dix autres grands centres urbains de l'Ontario. À Ottawa, le prix S.I.A.* moyen a gagné 7,6 % en février, selon les plus récentes données disponibles. Seul London et Hamilton ont affiché des taux de croissance supérieurs à celui d'Ottawa, soit 10,3 et 8,3 %, respectivement.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions s'est gonflé de 24 % si l'on compare mars 2003 et mars 2004. Les ventes d'habitations « doubles » et de copropriétés ont également été plus nombreuses, mais celles de logements « autres » se sont repliées. Le bilan des trois premiers mois de 2004 indique cependant une hausse des ventes de maisons individuelles et d'habitations « doubles » et une baisse des ventes de copropriétés et de logements « autres ».

Pleins feux sur le Sud-Est d'Ottawa

- Le secteur Sud-Est d'Ottawa s'étend essentiellement à l'est de la rivière Rideau et au sud jusqu'à la limite de la ville. Il englobe diverses zones résidentielles, institutionnelles et commerciales. On y trouve à la fois des maisons neuves et des maisons d'un certain âge, ainsi que des quartiers haut de gamme bien établis, près desquels il se construit beaucoup d'habitations.
- La proportion des ventes réalisées dans le Sud-Est, par rapport à l'ensemble des transactions conclues dans l'agglomération d'Ottawa, a diminué au cours des deux dernières années. De 14 % en 2002, elle est descendue à 13,5 % en 2003 et à 12,6 % au cours du premier trimestre de 2004.
- En 2003, les ventes ont régressé de 3,8 % dans le secteur Sud-Est en regard de 2002, alors qu'elles n'ont fléchi que de 0,1 % dans l'ensemble de la région d'Ottawa. En 2002, les ventes avaient monté d'environ 6 % dans le Sud-Est, soit plus rapidement qu'à Ottawa, où elles affichaient une hausse de 5,3 %.



- Les logements existants situés dans le secteur Sud-Est d'Ottawa ont tendance à être légèrement plus chers que dans l'ensemble de la région. Durant 42 des 50 derniers mois, ce secteur affichait un prix moyen mensuel supérieur à celui de l'ensemble de la région. En 2003, le prix de revente moyen des habitations y était de 231 010 $, alors qu'il s'élevait à 219 713 $ sur le territoire de la chambre immobilière d'Ottawa.
- En 2003, le prix moyen de revente a augmenté plus rapidement dans le secteur Sud-Est que dans l'ensemble de la région d'Ottawa, c'est-à-dire de 10,3 % contre 9,5 %. En outre, lors de 16 des 30 derniers mois, la montée du prix de revente moyen dans le Sud-Est a été plus abrupte que celle enregistrée à Ottawa. Au premier trimestre de 2004, le prix moyen dans le Sud-Est a cru de 9,4 % en glissement annuel, soit un peu moins qu'à Ottawa (9,9 %).
- Puisque le Sud-Est d'Ottawa compte bon nombre de quartiers attrayants, le marché de la revente de ce secteur devrait continuer de bien performer.

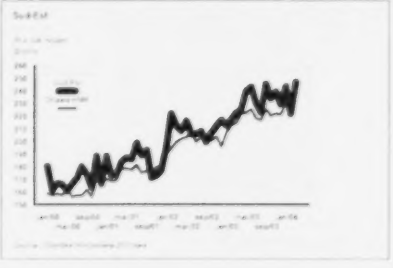


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	1 086	877	23,8	2 308	2 044	12,9	251 441	231 874	8,4	247 319	229 325	7,8
DOUBLES	24	19	26,3	58	49	18,4	223 192	232 266	(3,9)	224 692	233 505	(3,8)
CONDO	258	241	7,1	584	595	(1,8)	172 939	155 085	11,5	169 521	157 131	7,9
AUTRES	10	15	(33,3)	18	64	(71,9)	115 950	150 487	(22,9)	104 972	167 213	(37,2)
TOTAL	1 378	1 152	19,6	2 968	2 752	7,8	235 268	214 757	9,6	230 705	212 346	8,6

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12 200	1 479	19 600	0.675	n/a	206 694	206 543
Février	946	12 000	1 465	17 800	0.708	2 628	213 033	212 050
Mars	1 153	12 400	1 852	18 100	0.674	3 005	214 729	211 565
Avril	1 257	12 200	2 032	18 000	0.678	3 464	222 117	215 951
Mai	1 488	12 700	2 199	19 200	0.672	3 559	222 766	216 494
Juin	1 334	13 700	2 099	21 200	0.659	3 583	225 358	220 319
Juillet	1 380	14 700	1 789	20 100	0.733	3 495	218 730	220 411
Août	1 056	11 800	1 556	19 400	0.645	3 407	216 850	219 736
Septembre	1 034	13 500	1 743	22 400	0.624	3 467	225 381	226 590
Octobre	1 033	13 600	1 650	21 700	0.656	3 285	220 455	228 069
Novembre	870	13 000	1 137	19 700	0.681	3 032	222 243	225 543
Décembre	672	12 500	705	21 000	0.643	2 402	221 249	227 635
Janvier 2004	652	12 100	1 571	21 000	0.628	2 740	229 921	229 924
Février	967	12 200	1 742	21 400	0.602	3 117	229 313	228 297
Mars	1 407	15 300	2 260	22 300	0.671	3 512	237 326	233 648
% chg Mars 2003-04	*22.0*		*22.0*			*16.9*	*10.5*	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0.671	2 944	219 713	-
YTD 2003	2 753	-	4 796	-	0.686	2 817	212 237	-
YTD 2004	3 026	-	5 573	-	0.634	3 123	233 170	-
% var Cumul 2003-04	*9.9*	-	*16.2*	-	-	*10.9*	*9.9*	-

* Données désaisonnalisées annuelles Arrondis à la centaine

** Données désaisonnalisées

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Mars 04	Mars 03	Total 04	Total 03	*Var. %*	Mars 04	Mars 03	*Var. %*	Moy. 04
ORLÉANS	231	180	458	417	*9.8*	231 127	208 332	*10.9*	229 200
SECTEUR EST	68	73	182	197	*-7.6*	205 376	175 121	*17.3*	206 019
SUD-EST	171	159	382	381	*0.3*	246 935	222 646	*10.9*	239 039
CENTRE-VILLE	86	70	188	185	*1.6*	326 121	302 570	*7.8*	325 661
SECTEUR OUEST	136	110	310	261	*18.8*	243 901	228 527	*6.7*	245 466
NEPEAN	109	110	224	248	*-9.7*	256 536	207 143	*23.8*	241 174
BARRHAVEN	104	65	235	180	*30.6*	234 612	211 610	*10.9*	226 769
KANATA-STITTSVILLE	161	141	361	325	*11.1*	258 693	235 918	*9.7*	245 007

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

Actualités habitation

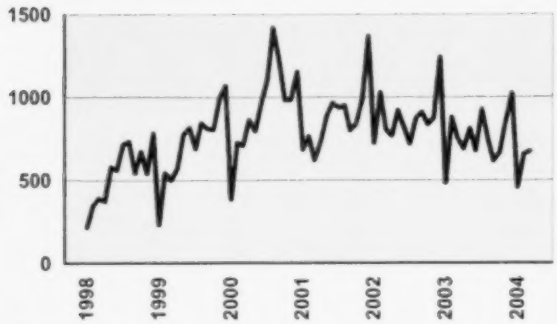
vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)

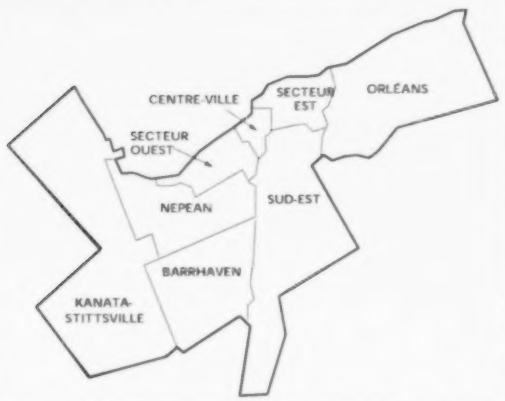


Source: C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)

Source C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS

(VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A.
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. *Dans le cas des maisons individuelles et jumelées,* on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. *Dans le cas des appartements et des maisons en rangée,* on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation (LNH),* mais dont la construction n'a pas commencé.

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier : des hauts et des bas

Progression dans le segment des collectifs, ralentissement dans celui des logements individuels

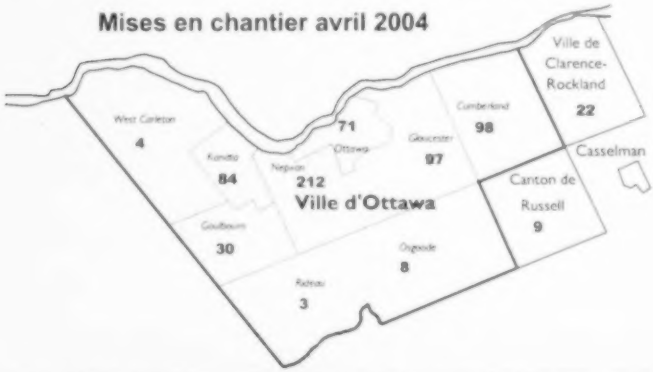
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a grimpé de 26 %, passant de 5 000 (chiffre révisé), en mars, à 6 300, en avril. Ce bond suit une baisse enregistrée en mars, laquelle avait été précédée d'une hausse en février et en janvier.
- Toujours en avril, le nombre non corrigé de mises en chantier s'est établi à 638 dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente un recul de 7,8 % par rapport au même mois en 2003, mais une progression de 47 % en regard de la moyenne des mois d'avril des dix années précédentes (434).
- La construction a gagné du terrain dans le segment des collectifs, mais a régressé dans celui des maisons individuelles. Par rapport à avril 2003, les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues de 17 %, tandis que celles de maisons individuelles ont fléchi de 29 %. Sur le marché des collectifs, l'augmentation a été générale; les logements jumelés en propriété absolue et les maisons en rangée, tant en propriété absolue qu'en copropriété, ont affiché des hausses.
- En avril, 176 habitations en copropriété ont été mises en chantier, contre 48 le mois précédent et 165 en avril 2003. Le cumul annuel, qui s'élève maintenant à 528, dépasse de 49 % celui des quatre premiers mois de 2003.
- Grâce à la hausse d'avril, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs affiche une avance de 28 % sur celui établi à la fin d'avril 2003. Cet accroissement des mises en chantier s'observe dans l'ensemble du marché des collectifs : copropriétés, logements locatifs d'initiative privée et maisons en rangée en propriété absolue.
- En raison de la baisse enregistrée en avril, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles est de 13 % inférieur à celui de la période allant de janvier à avril 2003.

VOLUME 7, NUMÉRO 4
AVRIL 2004

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1
Progression dans le segment des collectifs, ralentissement dans celui des logements individuels
MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Écart entre les volumes de ventes désaisonnalisés et les données non corrigées
TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A. en milieu urbain par secteur 7
DÉFINITIONS 8

Mises en chantier avril 2004



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

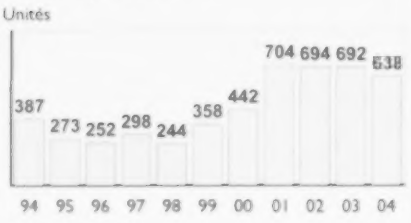
SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- L'activité s'est sensiblement repliée dans les anciennes municipalités de la RMR en avril par rapport à un an plus tôt, sept des onze secteurs ayant accusé une diminution. Cependant, si l'on compare les quatre premiers mois de 2004 à ceux de 2003, on constate une hausse dans six des onze secteurs, laquelle a compensé le recul observé dans les cinq autres.
- C'est dans l'ancienne municipalité de Cumberland que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a le plus régressé en avril par rapport au mois correspondant de 2003, l'écart s'étant chiffré à 55. En revanche, il a augmenté de 9 dans le secteur regroupant Ottawa, Vanier et Rockcliffe.
- En chiffres absolus, la plus importante hausse des mises en chantier pour la période allant de janvier à avril s'est produite dans l'ancienne ville de Nepean, où la construction tant de maisons individuelles que de logements collectifs s'est accrue. Gloucester affiche également une bonne amélioration cette année, grâce au raffermissement de la production de collectifs.
- En avril, les ventes de logements neufs ont augmenté de 44 % en glissement annuel, après avoir fait un bond de 47 % en mars. Les ventes de maisons individuelles ont grimpé de 16 % par rapport à avril 2003, et celles de logements collectifs situés dans de petits immeubles, de 80 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en avril 2004 a été de 319 643 $, soit près de 6 % supérieur à ce qu'il était un an auparavant. Le prix moyen pour la période allant de janvier à avril s'établit à 323 266 $, révélant une progression de 10 % d'une année sur l'autre.
- En avril, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a décru de 0,2 % sur douze mois. C'était son premier recul depuis juillet 2002, et il survenait après une hausse de 2,2 % en janvier et en février, et de 1,2 % en mars. Malgré cela, la moyenne des quatre premiers mois de 2004 dépasse de 1,3 % celle de la même période en 2003.
- Pour le septième mois de suite, l'Indice des prix des logements neufs a augmenté à Ottawa en mars; cette augmentation est entièrement due à la progression persistante de la composante « Maisons seulement ». L'autre composante de l'indice, « Terrains seulement », n'a pas bougé.
- De mars à avril, les taux hypothécaires affichés ont monté, tous termes confondus : ceux des prêts de un an, de 0,15 point de pourcentage, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, de 0,45 point. Ces niveaux demeurent néanmoins inférieurs à ceux enregistrés à la fin de 2003 et l'an passé, à la même époque.
- En avril 2004, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 613 $, comparativement à 655 $ un an auparavant, ce qui représente une baisse de 6,3 %. ❖

Mises en chantier du mois de Avril Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6 200
	Février	279	5 800
	Mars	442	5 300
	Avril	692	6 900
	Mai	500	5 500
	Juin	681	6 800
	Juillet	591	6 200
	Août	767	7 000
	Septembre	392	4 700
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 800
	Décembre	532	7 800
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 600
	Mars	413	5 000
	Avril	638	6 300

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9				

(1) Données de fin du mois

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.

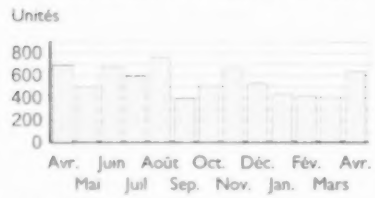
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		GRAND
RMR D'OTTAWA	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Avril 2004	567	53	332	0	16	0	235	0	0	1 203
Avril 2003	292	8	395	0	0	0	99	0	0	794
MISES EN CHANTIER										
Avril 2004	264	30	164	11	165	4	0	0	0	638
Avril 2003	373	24	130	0	165	0	0	0	0	692
Variation en %	*-29,2*	*25,0*	*26,2*	*n/a*	*0,0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-7,8*
Total 2004	653	76	550	86	442	87	17	0	0	1 911
Total 2003	753	104	511	42	312	0	0	0	15	1 737
Variation en %	*-13,3*	*-26,9*	*7,6*	*104,8*	*41,7*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*10,0*
ACHÈVEMENTS										
Avril 2004	266	24	198	0	0	0	0	0	0	488
Avril 2003	245	12	121	0	0	5	0	0	0	383
Variation en %	*8,6*	*100,0*	*63,6*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*27,4*
Total 2004	860	64	631	0	186	7	120	0	0	1 868
Total 2003	947	52	496	0	0	57	21	0	0	1 573
Variation en %	*-9,2*	*23,1*	*27,2*	*n/a*	*n/a*	*-87,7*	*471,4*	*n/a*	*n/a*	*18,8*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Avril 2004	1 235	166	1 149	157	1 338	123	473	0	0	4 641
Avril 2003	1 408	180	820	30	1 025	76	716	0	15	4 270
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Avril 2004	48	34	89	6	55	20	149	0	0	401
Avril 2003	46	17	114	0	19	14	73	0	0	283
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Avril 2004	1 283	200	1 238	163	1 393	143	622	0	0	[illegible]2
Avril 2003	1 454	197	934	30	1 044	90	789	0	15	4 553
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Avril 2004	253	21	187	0	0	2	2	0	0	465
3-month average 2003	199	12	144	1	44	4	22	0	0	426
Avril 2003	251	11	123	0	4	7	8	0	0	404
3-month average 2002	236	17	123	0	2	14	24	0	0	416
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Avril 2004	6,4	16,7	8,6	163,0	31,7	35,8	28,3	n/a	n/a	11,8
Avril 2003	6,2	11,6	7,6	n/a	522,0	6,4	32,9	n/a	n/a	10,9

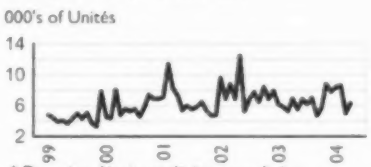
Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Avril 2003 - Avril 2004



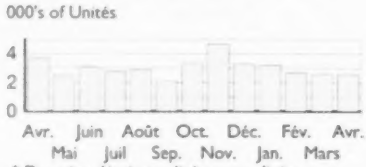
Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Avril 2003 - Avril 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

- L'activité s'est sensiblement repliée dans les anciennes municipalités de la RMR en avril par rapport à un an plus tôt, sept des onze secteurs ayant accusé une diminution. Cependant, si l'on compare les quatre premiers mois de 2004 à ceux de 2003, on constate une hausse dans six des onze secteurs, laquelle a compensé le recul observé dans les cinq autres.

- C'est dans l'ancienne municipalité de Cumberland que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a le plus régressé en avril par rapport au mois correspondant de 2003, l'écart s'étant chiffré à 55. En revanche, il a augmenté de 9 dans le secteur regroupant Ottawa, Vanier et Rockcliffe.

- En chiffres absolus, la plus importante hausse des mises en chantier pour la période allant de janvier à avril s'est produite dans l'ancienne ville de Nepean, où la construction tant de maisons individuelles que de logements collectifs s'est accrue. Gloucester affiche également une bonne amélioration cette année, grâce au raffermissement de la production de collectifs.

- En avril, les ventes de logements neufs ont augmenté de 44 % en glissement annuel, après avoir fait un bond de 47 % en mars. Les ventes de maisons individuelles ont grimpé de 16 % par rapport à avril 2003, et celles de logements collectifs situés dans de petits immeubles, de 80 %.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en avril 2004 a été de 319 643 $, soit près de 6 % supérieur à ce qu'il était un an auparavant. Le prix moyen pour la période allant de janvier à avril s'établit à 323 266 $, révélant une progression de 10 % d'une année sur l'autre.

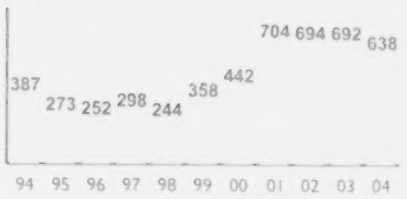
- En avril, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a décru de 0,2 % sur douze mois. C'était son premier recul depuis juillet 2002, et il survenait après une hausse de 2,2 % en janvier et en février, et de 1,2 % en mars. Malgré cela, la moyenne des quatre premiers mois de 2004 dépasse de 1,3 % celle de la même période en 2003.

- Pour le septième mois de suite, l'Indice des prix des logements neufs a augmenté à Ottawa en mars; cette augmentation est entièrement due à la progression persistante de la composante « Maisons seulement ». L'autre composante de l'indice, « Terrains seulement », n'a pas bougé.

- De mars à avril, les taux hypothécaires affichés ont monté, tous termes confondus : ceux des prêts de un an, de 0,15 point de pourcentage, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, de 0,45 point. Ces niveaux demeurent néanmoins inférieurs à ceux enregistrés à la fin de 2003 et l'an passé, à la même époque.

- En avril 2004, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 613 $, comparativement à 655 $ un an auparavant, ce qui représente une baisse de 6,3 %. ✣

Mises en chantier du mois de Avril Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6 200
	Février	279	5 800
	Mars	442	5 300
	Avril	692	6 900
	Mai	500	5 500
	Juin	681	6 800
	Juillet	591	6 200
	Août	767	7 000
	Septembre	392	4 700
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 800
	Décembre	512	7 800
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 600
	Mars	413	5 000
	Avril	638	6 300

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.
Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9				

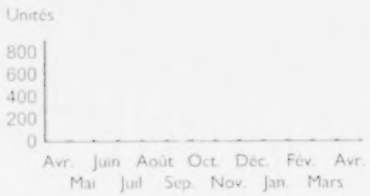
(1) Données de fin du mois.
(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.
(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Avril 2004	567	53	332	0	16	0	235	0	0	1 203
Avril 2003	292	8	395	0	0	0	99	0	0	794
MISES EN CHANTIER										
Avril 2004	264	30	164	11	165	4	0	0	0	638
Avril 2003	373	24	130	0	165	0	0	0	0	692
Variation en %	*-29,2*	*25,0*	*26,2*	*n/a*	*0,0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-7,8*
Total 2004	653	76	550	86	442	87	17	0	0	1 911
Total 2003	753	104	511	42	312	0	0	0	15	1 737
Variation en %	*-13,3*	*-26,9*	*7,6*	*104,8*	*41,7*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*10,0*
ACHEVEMENTS										
Avril 2004	266	24	198	0	0	0	0	0	0	488
Avril 2003	245	12	121	0	0	5	0	0	0	383
Variation en %	*8,6*	*100,0*	*63,6*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*27,4*
Total 2004	860	64	631	0	186	7	120	0	0	1 868
Total 2003	947	52	496	0	0	57	21	0	0	1 573
Variation en %	*-9,2*	*23,1*	*27,2*	*n/a*	*n/a*	*-87,7*	*471,4*	*n/a*	*n/a*	*18,8*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Avril 2004	1 235	166	1 149	157	1 338	123	473	0	0	4 641
Avril 2003	1 408	180	820	30	1 025	76	716	0	15	4 270
LOGEMENTS ACHEVES ET NON ÉCOULÉS										
Avril 2004	48	34	89	6	55	20	149	0	0	401
Avril 2003	46	17	114	0	19	14	73	0	0	283
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Avril 2004	1 283	200	1 238	163	1 393	143	622	0	0	5 042
Avril 2003	1 454	197	934	30	1 044	90	789	0	15	4 553
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Avril 2004	253	21	187	0	0	2	2	0	0	465
3-month average 2003	199	12	144	1	44	4	22	0	0	426
Avril 2003	251	11	123	0	4	7	8	0	0	404
3-month average 2002	236	17	123	0	2	14	24	0	0	416
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Avril 2004	6,4	16,7	8,6	163,0	31,7	35,8	28,3	n/a	n/a	11,8
Avril 2003	6,2	11,6	7,6	n/a	522,0	6,4	32,9	n/a	n/a	10,9

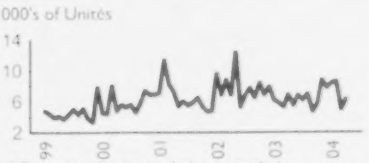
Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Avril 2003 - Avril 2004



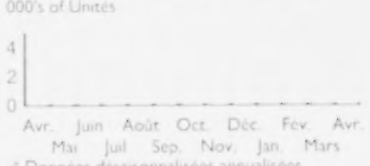
Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Avril 2003 - Avril 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**373**	**264**	**-29,2**	**319**	**374**	**17,2**	**692**	**638**	**-7,8**
Ville d'Ottawa	**355**	**241**	**-32,1**	**319**	**366**	**14,7**	**674**	**607**	**-9,9**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	10	19	90,0	188	52	-72,3	198	71	-64,1
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	1	1	0,0	0	141	n/a	1	142	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	68	59	-13,2	29	11	-62,1	97	70	-27,8
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	5	22	*	5	22	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	32	25	-21,9	27	50	85,2	59	75	27,1
Kanata	54	39	-27,8	18	45	150,0	72	84	16,7
Cumberland	114	59	-48,2	30	39	30,0	144	98	-31,9
Goulbourn	33	24	-27,3	8	6	-25,0	41	30	-26,8
West Carleton	13	4	-69,2	0	0	n/a	13	4	-69,2
Rideau	7	3	-57,1	14	0	-100,0	21	3	-85,7
Osgoode	23	8	-65,2	0	0	n/a	23	8	-65,2
Ville de Clarance-Rockland	**6**	**14**	**133,3**	**0**	**8**	**n/a**	**6**	**22**	*
Canton de Russell	**12**	**9**	**-25,0**	**0**	**0**	**n/a**	**12**	**9**	**-25,0**
Casselman	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**	**0**	**0**	**n/a**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur a 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**753**	**653**	**-13,3**	**984**	**1258**	**27,8**	**1737**	**1911**	**10,0**
Ville d'Ottawa	**710**	**609**	**-14,2**	**974**	**1248**	**28,1**	**1684**	**1857**	**10,3**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	26	49	88,5	409	412	0,7	435	461	6,0
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	1	1	0,0	0	205	*	1	206	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	161	185	14,9	146	79	-45,9	307	264	-14,0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	1	2	100,0	16	51	*	17	53	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	60	41	-31,7	45	171	*	105	212	101,9
Kanata	90	73	-18,9	108	224	107,4	198	297	50,0
Cumberland	219	136	-37,9	201	87	-56,7	420	223	-46,9
Goulbourn	72	73	1,4	16	19	18,8	88	92	4,5
West Carleton	22	15	-31,8	0	0	n/a	22	15	-31,8
Rideau	9	6	-33,3	33	0	-100,0	42	6	-85,7
Osgoode	49	28	-42,9	0	0	n/a	49	28	-42,9
Ville de Clarance-Rockland	**12**	**24**	**100,0**	**8**	**10**	**25,0**	**20**	**34**	**70,0**
Canton de Russell	**27**	**20**	**-25,9**	**2**	**0**	**-100,0**	**29**	**20**	**-31,0**
Casselman	**4**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	**n/a**	**4**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur a 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176			161			337		
Juin	178			159			337		
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	753	861	14.3	713	1 006	41.1	1 466	1 867	27.4
TOTAL ANNUEL	**2 063**			**2 200**			**4 263**		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Avril 2004	Avril 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 $						
Nombre	8	11	-27.3	41	70	-41.4
%	2.9	4.2		4.5	6.9	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	29	49	-40.8	93	202	-54.0
%	10.7	18.7		10.3	19.8	
Plus de 250,000 $						
Nombre	235	202	16.3	770	746	3.2
%	86.4	77.1		85.2	73.3	
TOTAL (100 %)	**272**	**262**	**3.8**	**904**	**1,018**	**-11.2**

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Avril 2004	266 677	275 000	328 500	310 000	319 643	306 900
Avril 2003	230 671	219 000	315 821	289 000	303 008	286 900
Var. en %	*15,6*	*25,6*	*4,0*	*7,3*	*5,5*	*7,0*
Total 2004	264 654	266 639	338 286	315 167	323 266	307 583
Total 2003	228 919	226 514	307 920	284 216	293 406	277 465
Var. en %	*15,6*	*17,7*	*9,9*	*10,9*	*10,2*	*10,9*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176			161			337		
Juin	178			159			337		
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	753	861	14.3	713	1 006	41.1	1 466	1 867	27.4
TOTAL ANNUEL	2 063			2 200			4 263		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Avril 2004	Avril 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 $						
Nombre	8	11	-27.3	41	70	-41.4
%	2.9	4.2		4.5	6.9	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	29	49	-40.8	93	202	-54.0
%	10.7	18.7		10.3	19.8	
Plus de 250,000 $						
Nombre	235	202	16.3	770	746	3.2
%	86.4	77.1		85.2	73.3	
TOTAL (100 %)	**272**	**262**	**3.8**	**904**	**1,018**	**-11.2**

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Avril 2004	266 677	275 000	328 500	310 000	319 643	306 900
Avril 2003	230 671	219 000	315 821	289 000	303 008	286 900
Var. en %	*15,6*	*25,6*	*4,0*	*7,3*	*5,5*	*7,0*
Total 2004	264 654	266 639	338 286	315 167	323 266	307 583
Total 2003	228 919	226 514	307 920	284 216	293 406	277 465
Var. en %	*15,6*	*17,7*	*9,9*	*10,9*	*10,2*	*10,9*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

***Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité,* qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.**

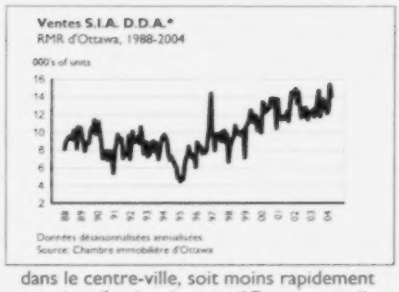
Marché de la revente

Écart entre les volumes de ventes désaisonnalisés et les données non corrigées

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de reventes dans la région s'est établi à 14 100 en avril, soit 8 % au-dessous de celui de mars (15 400, chiffre révisé), mais 6 % au-dessus de la moyenne des mois de janvier, février et mars (13 300).
- Le nombre non corrigé de reventes est monté à 1 511 – un gain de 20 % par rapport à avril 2003 et un sommet inégalé depuis 2002, pour un mois d'avril. La moyenne des ventes conclues en avril a été de 950 durant la période allant de 1980 à 2003.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a diminué de 6,3 %, passant de 22 100 (chiffré révisé), en mars, à 20 700, en avril. Toujours en avril, 2 286 logements ont été inscrits au S.I.A.®, soit 14 % de plus qu'au mois correspondant de 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions avait évolué à la hausse au cours de chacun des trois premiers mois de 2004, et la plus petite progression enregistrée en avril a ramené à 15 % l'avance du cumul annuel par rapport à celui de la même période en 2003.
- Même si, en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre des ventes a diminué plus rapidement que celui des nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est monté de 0,679 (chiffre révisé), en mars, à 0,71, en avril. Le rapport brut relevé en avril, à savoir 0,661, est supérieur à celui d'avril 2003 (0,619).
- Le nombre mensuel d'inscriptions courantes a encore progressé en glissement annuel : il s'est accru de 13 % en avril, après avoir grimpé de 17 % en mars et de 19 % en février.
- En avril 2004, le prix de revente moyen s'est alourdi de 8,4 % en comparaison d'avril 2003, ramenant à 9,5 % le taux d'augmentation moyen pour 2004. En mars, le prix S.I.A.® moyen avait monté de 10,5 % à Ottawa.
- D'après les données de mars 2004, les plus récentes dont nous disposons à l'échelle provinciale, l'augmentation des prix de revente reste forte dans la capitale nationale, comparativement aux autres grands centres urbains de l'Ontario. Elle a été de 10,5 % en glissement annuel, ce qui est bien supérieur aux 7,1 % affichés par l'ensemble de la province. Mars était le cinquième mois d'affilée où le prix moyen a crû plus vite à Ottawa que dans tout l'Ontario.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions s'est gonflé de 22 % si l'on compare avril 2003 et avril 2004. Les ventes d'habitations « doubles » et de copropriétés ont également été plus nombreuses, mais celles de logements « autres » se sont repliées. Le bilan des quatre premiers mois de 2004 indique par ailleurs une hausse des ventes de maisons individuelles, d'habitations « doubles » et de copropriétés, mais une baisse des ventes de logements « autres ».

Pleins feux sur le centre-ville d'Ottawa

- Le secteur « centre-ville » d'Ottawa comprend le noyau de la ville. Bien que la densité d'occupation y soit évidemment élevée, nombreux sont les propriétaires-occupants qui aiment ce milieu de vie ou sont du moins prêts à en accepter les inconvénients pour jouir de la proximité des équipements urbains. On trouve dans le secteur un large éventail de maisons individuelles et de logements collectifs.
- La proportion des ventes réalisées dans le centre-ville, par rapport à l'ensemble des transactions conclues dans l'agglomération d'Ottawa, a diminué légèrement. De janvier à avril 2004, elle a atteint 6,5 %, comparativement à 6,7 % pour la même période un an plus tôt. En 2000, 2001 et 2002, elle dépassait 7 %.
- En 2003, les ventes ont régressé de 6 % dans le centre-ville, par rapport à 2002, alors qu'elles sont demeurées à peu près inchangées dans l'ensemble de la RMR. En 2002, les ventes avaient augmenté de 3,1 %



dans le centre-ville, soit moins rapidement que dans l'agglomération d'Ottawa, où elles affichaient une hausse de 5,3 %.

- Bien que les logements existants situés dans le centre-ville demeurent plus chers que dans l'ensemble de la région, l'écart s'est rétréci cette année. Durant les quatre premiers mois de 2004, le prix de revente moyen y a été de 40 % supérieur à celui de l'ensemble de l'agglomération, alors qu'il le dépassait de 44 % durant la période correspondante de 2003. En 2002, il était de 42 % plus élevé que la moyenne de la région. De janvier à avril 2004, le prix de revente moyen a été de 329 249 $ dans le centre-ville, comparativement à 235 727 $ pour l'ensemble d'Ottawa.
- En 2003, la croissance du prix moyen de revente dans le centre-ville – 7,8 % – a été un peu inférieure à la moyenne de la RMR (9,5 %). Pourtant, elle a dépassé, en glissement annuel, la moyenne de celle-ci au cours de 17 des 30 derniers mois. De janvier à avril 2004, toutefois, elle a progressé de 6,5 % par rapport à la période correspondante de 2003, ce qui est inférieur au rythme de 9,5 % enregistré par l'ensemble de la région métropolitaine d'Ottawa.

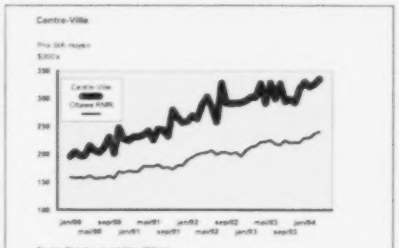


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	1 162	955	21,7	3 470	2 999	15,7	256 974	239 327	7,4	250 552	232 510	7,8
DOUBLES	33	19	73,7	91	68	33,8	258 912	217 271	19,2	237 101	228 969	3,6
CONDO	281	253	11,1	865	848	2,0	173 484	159 947	8,5	170 808	157 971	8,1
AUTRES	12	15	(20,0)	30	79	(62,0)	56 950	107 960	(47,2)	85 763	155 963	(45,0)
TOTAL	1 488	1 242	19,8	4 456	3 994	11,6	239 637	221 233	8,3	233 688	215 110	8,6

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,300	1,479	19,500	0.678	n/a	206,694	206,577
Février	946	12,100	1,465	17,700	0.712	2,628	213,033	212,187
Mars	1,153	12,600	1,852	17,900	0.682	3,005	214,729	211,848
Avril	1,257	11,800	2,032	18,400	0.663	3,464	222,117	215,528
Mai	1,488	12,700	2,199	19,200	0.672	3,559	222,766	216,665
Juin	1,334	13,700	2,099	21,200	0.658	3,583	225,358	220,587
Juillet	1,380	14,700	1,789	20,100	0.734	3,495	218,730	220,439
Août	1,056	11,800	1,556	19,400	0.645	3,407	216,850	219,695
Septembre	1,034	13,500	1,743	22,400	0.624	3,467	225,381	226,456
Octobre	1,033	13,700	1,650	21,600	0.657	3,285	220,455	227,898
Novembre	870	13,000	1,137	19,600	0.681	3,032	222,243	225,335
Décembre	672	12,600	705	20,900	0.643	2,402	221,249	227,615
Janvier 2004	652	12,200	1,571	20,900	0.631	2,740	229,921	229,983
Février	967	12,400	1,742	21,300	0.606	3,117	229,313	228,460
Mars	1,407	15,400	2,260	22,100	0.679	3,512	237,326	233,996
Avril	1,511	14,100	2,286	20,700	0.710	3,921	240,848	233,527
% chg Avril 2003-04	*22.0*		*13.7*			*15.2*	*8.7*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,713	-
YTD 2003	4,010	-	6,828	-	0.684	3,032	215,334	-
YTD 2004	4,537	-	7,859	-	0.657	3,323	235,727	-
% var Cumul 2003-04	*13.1*	-	*15.1*	-	-	9.6	9.5	-

* Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine

** Données désaisonnalisées

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Avril 04	Avril 03	Total 04	Total 03	Var. %	Avril 04	Avril 03	Var. %	Moy. 04
ORLÉANS	254	192	712	609	*16,9*	229 451	222 833	*3,0*	229 290
SECTEUR EST	104	87	286	284	*0,7*	207 812	196 106	*6,0*	206 671
SUD-EST	184	154	566	535	*5,8*	247 617	225 996	*9,6*	241 828
CENTRE-VILLE	109	84	297	269	*10,4*	335 437	327 111	*2,5*	329 249
SECTEUR OUEST	135	139	445	400	*11,3*	251 993	242 292	*4,0*	247 446
NEPEAN	90	104	314	352	*-10,8*	243 646	211 167	*15,4*	241 882
BARRHAVEN	113	90	348	270	*28,9*	223 162	223 271	*-0,0*	225 598
KANATA-STITTSVILLE	181	144	542	469	*15,6*	252 618	225 976	*11,8*	247 549

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

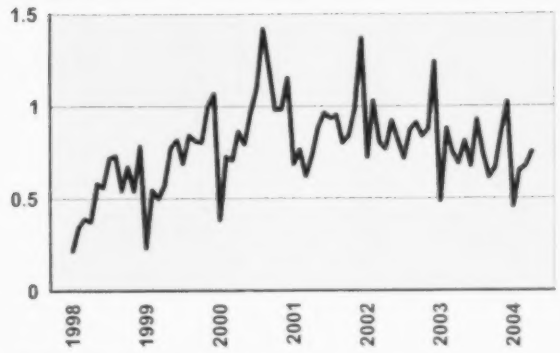
vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles

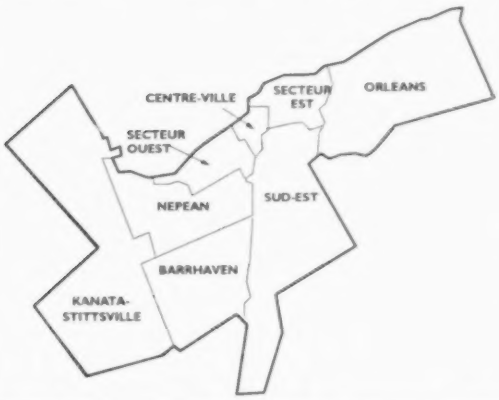


inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles

inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS
(VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A.
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

DÉFINITIONS

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. *Dans le cas des maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. *Dans le cas des appartements et des maisons en rangée*, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation (LNH)*, mais dont la construction n'a pas commencé.

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse des mises en chantier

Dans le segment des maisons individuelles et celui des collectifs

VOLUME 7, NUMÉRO 5
MAI 2004

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a augmenté de 9 %, passant de 6 500 (chiffre révisé), en avril, à 7 100, en mai. Il s'agit de la quatrième hausse observée depuis le début de l'année.

- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 640 en mai dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente une augmentation de 28 % comparativement au même mois en 2003 et de 31 % par rapport à la moyenne de 488 des mois de mai des dix années précédentes.

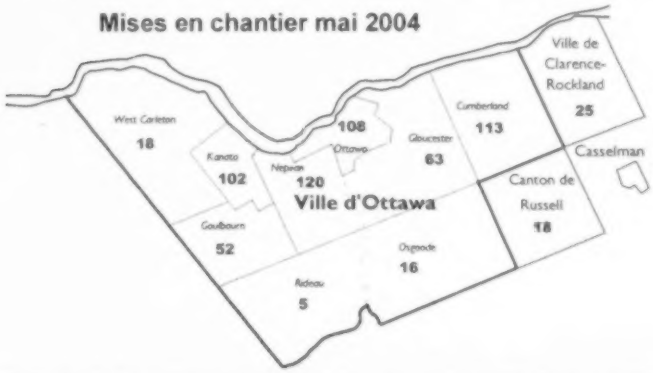
- Toujours en mai, la construction s'est accélérée tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs. En comparaison de mai 2003, les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 47 % et celles des collectifs, de 7 %. Dans ce dernier segment, les gains observés dans les catégories des jumelés en propriété absolue, des copropriétés et des appartements aidés ont fait contrepoids aux baisses enregistrées sur le marché des maisons en rangée en propriété absolue et aidées.

- En mai, 29 logements en copropriété ont été mis en chantier, contre 176 en avril et aucun en mai 2003. Pour la période allant de janvier à mai 2004, 557 mises en chantier ont été signalées dans ce segment, ce qui constitue une hausse de 57 %, en glissement annuel.

- Grâce aux gains observés en mai, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs devance de 24 % celui relevé à la même période en 2003. L'accélération des mises en chantier a été généralisée, les volumes d'activité dans les segments des copropriétés, ainsi que dans ceux des logements locatifs d'initiative privée et aidés, ayant tous affiché des hausses pendant les cinq premiers mois de 2004 en regard de la période correspondante en 2003.

- À la faveur de la solide hausse affichée en mai, les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues de 2,4 % en glissement annuel pendant les cinq premiers mois de 2004.

Mises en chantier mai 2004



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1
Dans le segment des maisons individuelles et celui des collectifs

MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Hausse des ventes en septembre

TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A. en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- En comparaison du même mois en 2003, le total des mises en chantier d'habitations a augmenté dans huit des douze anciennes municipalités de la RMR en mai 2004. Malgré tout, seulement la moitié des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité, en glissement annuel, pour les cinq premiers mois de l'année.

- C'est à Kanata que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a progressé le plus en mai en regard du même mois en 2003, l'écart s'étant chiffré à 40. Venait ensuite l'ancien canton de Cumberland où 30 maisons individuelles de plus ont été commencées en mai 2004 qu'au mois correspondant en 2003.

- En chiffres absolus, les anciennes municipalités de Nepean et de Gloucester sont arrivées à égalité pour ce qui concerne la plus forte croissance des mises en chantier d'habitations observée pendant les cinq premiers mois de l'année. Si les deux municipalités ont enregistré une forte accélération de la construction de collectifs, dans la catégorie des maisons individuelles, l'activité a augmenté à Nepean, mais s'est affaiblie à Gloucester.

- Après avoir grimpé de 44 % en avril, les ventes de logements neufs ont été vigoureuses en mai, montant de 38 % en glissement annuel. L'avance de mai s'explique en partie par un bond de 20 % des ventes de maisons individuelles.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa, en mai 2004, a été de 337 785 $, en hausse de 9,3 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à mai, le prix moyen s'est élevé à 326 311 $ en 2004, ce qui représente une ascension de 10 % par rapport aux cinq premiers mois de 2003.

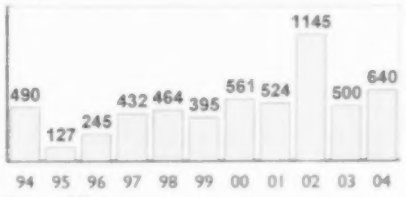
- En mai, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a fléchi de 1 % en glissement annuel, ce qui constituait le deuxième recul de suite. Malgré tout, le niveau d'emploi à Ottawa, pour les cinq premiers mois de l'année, est demeuré 0,8 % plus élevé que la moyenne observée à la période correspondante en 2003.

- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs a bondi de 1,3 % en avril, les deux composantes ayant progressé. Pendant les cinq premiers mois de l'année, la moyenne de l'Indice total était de 4,9 % supérieure à celle de la période correspondante en 2003. Parallèlement, la composante « Maisons seulement » a gagné 5,5 %, tandis que celle désignée « Terrains seulement » a augmenté d'environ 3 %.

- D'avril à mai, les taux hypothécaires de un an, de trois et de cinq ans ont tous progressé; les taux de un an ont gagné 0,1 point de pourcentage, tandis que ceux de trois et de cinq ans ont avancé respectivement 0,25 et de 0,35 point. Les taux pour ces durées avoisinent maintenant ceux de la fin de 2003.

- En mai, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 628 $, comparativement à 616 $ un an auparavant, ce qui représente une hausse de 1,9 %. ❖

Mises en chantier du mois de Mai Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6 400
	Février	279	6 100
	Mars	442	5 600
	Avril	692	7 100
	Mai	500	5 400
	Juin	681	6 700
	Juillet	591	5 900
	Août	767	7 000
	Septembre	392	4 600
	Octobre	514	5 800
	Novembre	667	8 600
	Décembre	532	7 800
2004	Janvier	441	8 500
	Février	419	8 900
	Mars	413	5 200
	Avril	638	6 500
	Mai	640	7 100

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2) Indice	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9	126,7	111,5	155,4	145,9
	Mai	4,55	5,80	6,50	461,5	7,2	65,1				

(1) Données de fin du mois

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.

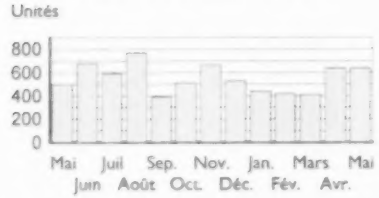
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Mai 2004	477	62	437	8	0	0	175	0	0	1 159
Mai 2003	486	46	381	0	0	0	172	0	0	1 085
MISES EN CHANTIER										
Mai 2004	387	44	120	13	16	0	0	0	60	640
Mai 2003	263	34	169	0	0	0	0	34	0	500
Variation en %	*47,1*	*29,4*	*-29,0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*n/a*	*28,0*
Total 2004	1 040	120	670	99	458	87	17	0	60	2 551
Total 2003	1 016	138	680	42	312	0	0	34	15	2 237
Variation en %	*2,4*	*-13,0*	*-1,5*	*135,7*	*46,8*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*300,0*	*14,0*
ACHÈVEMENTS										
Mai 2004	234	34	148	20	0	0	3	0	0	439
Mai 2003	247	40	118	0	0	21	0	0	0	426
Variation en %	*-5,3*	*-15,0*	*25,4*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*3,1*
Total 2004	1 094	98	779	20	186	7	123	0	0	2 307
Total 2003	1 194	92	614	0	0	78	21	0	0	1 999
Variation en %	*-8,4*	*6,5*	*26,9*	*n/a*	*n/a*	*-91,0*	*485,7*	*n/a*	*n/a*	*15,4*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Mai 2004	1 388	176	1 083	188	1 336	123	488	0	60	4 842
Mai 2003	1 420	176	871	30	1 025	55	716	34	15	4 342
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Mai 2004	54	42	80	5	55	17	145	0	0	398
Mai 2003	52	23	111	0	12	14	68	0	0	280
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Mai 2004	1 442	218	1 163	193	1 391	140	633	0	60	5 240
Mai 2003	1 472	199	982	30	1 037	69	784	34	15	4 622
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Mai 2004	226	26	157	21	0	3	7	0	0	440
3-month average 2003	201	15	153	1	17	3	22	0	0	412
Mai 2003	241	34	121	0	7	21	5	0	0	429
3-month average 2002	253	14	112	0	2	14	26	0	0	421
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Mai 2004	7,2	14,5	7,6	193,0	81,8	46,7	28,8	n/a	n/a	12,7
Mai 2003	5,8	14,2	8,8	n/a	518,5	4,9	30,2	n/a	n/a	11,0

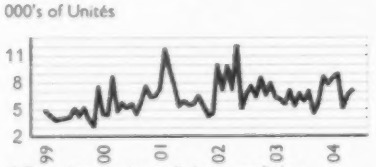
Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Mai 2003 - Mai 2004



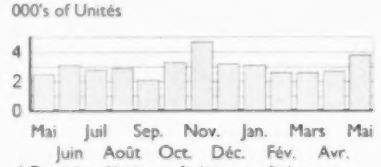
Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Mai 2003 - Mai 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

- En comparaison du même mois en 2003, le total des mises en chantier d'habitations a augmenté dans huit des douze anciennes municipalités de la RMR en mai 2004. Malgré tout, seulement la moitié des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité, en glissement annuel, pour les cinq premiers mois de l'année.

- C'est à Kanata que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a progressé le plus en mai en regard du même mois en 2003, l'écart s'étant chiffré à 40. Venait ensuite l'ancien canton de Cumberland où 30 maisons individuelles de plus ont été commencées en mai 2004 qu'au mois correspondant en 2003.

- En chiffres absolus, les anciennes municipalités de Nepean et de Gloucester sont arrivées à égalité pour ce qui concerne la plus forte croissance des mises en chantier d'habitations observée pendant les cinq premiers mois de l'année. Si les deux municipalités ont enregistré une forte accélération de la construction de collectifs, dans la catégorie des maisons individuelles, l'activité a augmenté à Nepean, mais s'est affaiblie à Gloucester.

- Après avoir grimpé de 44 % en avril, les ventes de logements neufs ont été vigoureuses en mai, montant de 38 % en glissement annuel. L'avance de mai s'explique en partie par un bond de 20 % des ventes de maisons individuelles.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa, en mai 2004, a été de 337 785 $, en hausse de 9,3 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à mai, le prix moyen s'est élevé à 326 311 $ en 2004, ce qui représente une ascension de 10 % par rapport aux cinq premiers mois de 2003.

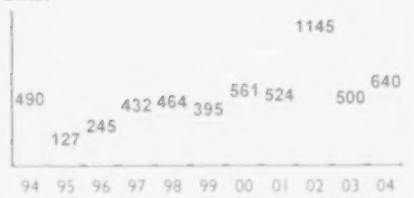
- En mai, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a fléchi de 1 % en glissement annuel, ce qui constituait le deuxième recul de suite. Malgré tout, le niveau d'emploi à Ottawa, pour les cinq premiers mois de l'année, est demeuré 0,8 % plus élevé que la moyenne observée à la période correspondante en 2003.

- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs a bondi de 1,3 % en avril, les deux composantes ayant progressé. Pendant les cinq premiers mois de l'année, la moyenne de l'Indice total était de 4,9 % supérieure à celle de la période correspondante en 2003. Parallèlement, la composante « Maisons seulement » a gagné 5,5 %, tandis que celle désignée « Terrains seulement » a augmenté d'environ 3 %.

- D'avril à mai, les taux hypothécaires de un an, de trois et de cinq ans ont tous progressé; les taux de un an ont gagné 0,1 point de pourcentage, tandis que ceux de trois et de cinq ans ont avancé respectivement 0,25 et de 0,35 point. Les taux pour ces durées avoisinent maintenant ceux de la fin de 2003.

- En mai, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 628 $, comparativement à 616 $ un an auparavant, ce qui représente une hausse de 1,9 %. ❖

Mises en chantier du mois de Mai
Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6 400
	Février	279	6 100
	Mars	442	5 600
	Avril	692	7 100
	Mai	580	5 400
	Juin	681	6 700
	Juillet	591	5 900
	Août	767	7 000
	Septembre	392	4 600
	Octobre	514	5 800
	Novembre	667	8 600
	Décembre	332	7 800
2004	Janvier	441	8 500
	Février	419	8 300
	Mars	413	5 200
	Avril	628	6 500
	Mai	640	7 100

(1) Données désaisonnalisées annualisées. À mondre à la centaine

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9	126,7	111,5	155,4	145,9
	Mai	4,55	5,80	6,50	461,5	7,2	65,1				

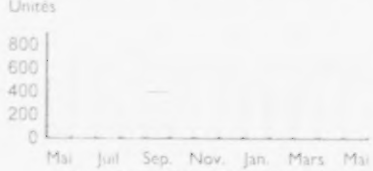
(1) Données de fin du mois.
(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.
(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.
Source: Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Mai 2004	477	62	437	8	0	0	175	0	0	1 159
Mai 2003	486	46	381	0	0	0	172	0	0	1 085
MISES EN CHANTIER										
Mai 2004	387	44	120	13	16	0	0	0	60	640
Mai 2003	263	34	169	0	0	0	0	34	0	500
Variation en %	*47,1*	*29,4*	*-29,0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*n/a*	*28,0*
Total 2004	1 040	120	670	99	458	87	17	0	60	2 551
Total 2003	1 016	138	680	42	312	0	0	34	15	2 237
Variation en %	*2,4*	*-13,0*	*-1,5*	*135,7*	*46,8*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*300,0*	*14,0*
ACHÈVEMENTS										
Mai 2004	234	34	148	20	0	0	3	0	0	439
Mai 2003	247	40	118	0	0	21	0	0	0	426
Variation en %	*-5,3*	*-15,0*	*25,4*	*n/a*	*n/a*	*-100,0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*3,1*
Total 2004	1 094	98	779	20	186	7	123	0	0	2 307
Total 2003	1 194	92	614	0	0	78	21	0	0	1 999
Variation en %	*-8,4*	*6,5*	*26,9*	*n/a*	*n/a*	*-91,0*	*485,7*	*n/a*	*n/a*	*15,4*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Mai 2004	1 388	176	1 083	188	1 336	123	488	0	60	4 842
Mai 2003	1 420	176	871	30	1 025	55	716	34	15	4 342
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Mai 2004	54	42	80	5	55	17	145	0	0	398
Mai 2003	52	23	111	0	12	14	68	0	0	280
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Mai 2004	1 442	218	1 163	193	1 391	140	633	0	60	5 240
Mai 2003	1 472	199	982	30	1 037	69	784	34	15	4 622
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Mai 2004	226	26	157	21	0	3	7	0	0	440
3-month average 2003	201	15	153	1	17	3	22	0	0	412
Mai 2003	241	34	121	0	7	21	5	0	0	429
3-month average 2002	253	14	112	0	2	14	26	0	0	421
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Mai 2004	7,2	14,5	7,6	193,0	81,8	46,7	28,8	n/a	n/a	12,7
Mai 2003	5,8	14,2	8,8	n/a	518,5	4,9	30,2	n/a	n/a	11,0

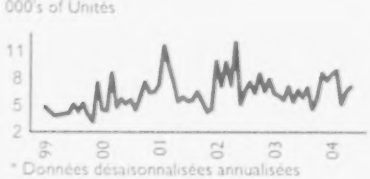
Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Mai 2003 - Mai 2004



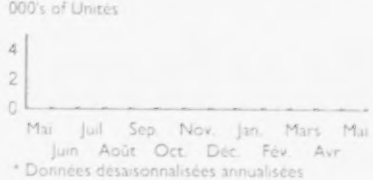
Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Mai 2003 - Mai 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**263**	**387**	**47,1**	**237**	**253**	**6,8**	**500**	**640**	**28,0**
Ville d'Ottawa	**247**	**348**	**40,9**	**237**	**249**	**5,1**	**484**	**597**	**23,3**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	24	29	20,8	64	79	23,4	88	108	22,7
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	1	2	100,0	0	2	n/a	1	4	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	44	62	40,9	84	54	-35,7	128	116	-9,4
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	8	7	-12,5	4	14	*	12	21	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	24	23	-4,2	17	19	11,8	41	42	2,4
Kanata	30	70	133,3	18	32	77,8	48	102	112,5
Cumberland	43	73	69,8	39	40	2,6	82	113	37,8
Goulbourn	28	43	53,6	0	9	n/a	28	52	85,7
West Carleton	11	18	63,6	0	0	n/a	11	18	63,6
Rideau	4	5	25,0	11	0	-100,0	15	5	-66,7
Osgoode	30	16	-46,7	0	0	n/a	30	16	-46,7
Ville de Clarance-Rockland	**4**	**23**	**475,0**	**0**	**2**	**n/a**	**4**	**25**	*
Canton de Russell	**9**	**16**	**77,8**	**0**	**2**	**n/a**	**9**	**18**	**100,0**
Casselman	**3**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	**n/a**	**3**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur a 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**1016**	**1040**	**2,4**	**1221**	**1511**	**23,8**	**2237**	**2551**	**14,0**
Ville d'Ottawa	**957**	**957**	**0,0**	**1211**	**1497**	**23,6**	**2168**	**2454**	**13,2**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	50	78	56,0	473	491	3,8	523	569	8,8
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	2	3	50,0	0	207	*	2	210	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	205	247	20,5	230	133	-42,2	435	380	-12,6
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	9	9	0,0	20	65	*	29	74	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	84	64	-23,8	62	190	*	146	254	74,0
Kanata	120	143	19,2	126	256	103,2	246	399	62,2
Cumberland	262	209	-20,2	240	127	-47,1	502	336	-33,1
Goulbourn	100	116	16,0	16	28	75,0	116	144	24,1
West Carleton	33	33	0,0	0	0	n/a	33	33	0,0
Rideau	13	11	-15,4	44	0	-100,0	57	11	-80,7
Osgoode	79	44	-44,3	0	0	n/a	79	44	-44,3
Ville de Clarance-Rockland	**16**	**47**	**193,8**	**8**	**12**	**50,0**	**24**	**59**	**145,8**
Canton de Russell	**36**	**36**	**0,0**	**2**	**2**	**0,0**	**38**	**38**	**0,0**
Casselman	**7**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	**n/a**	**7**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur a 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
Janvier	161	146	-9,3	148	174	17,6	309	320	3,6
Février	183	175	-4,4	199	245	23,1	382	420	9,9
Mars	201	298	48,3	209	305	45,9	410	603	47,1
Avril	208	242	16,3	157	282	79,6	365	524	43,6
Mai	176	211	19,9	161	255	58,4	337	466	38,3
Juin	178			159			337		
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	929	1 072	15,4	874	1 261	44,3	1 803	2 333	29,4
TOTAL ANNUEL	2 063			2 200			4 263		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Mai 2004	Mai 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 $						
Nombre	6	16	-62,5	47	86	-45,3
%	2,4	5,8		4,1	6,7	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	28	43	-34,9	121	245	-50,6
%	11,2	15,6		10,5	18,9	
Plus de 250,000 $						
Nombre	215	216	-0,5	985	962	2,4
%	86,3	78,5		85,4	74,4	
TOTAL (100 %)	**249**	**275**	**-9,5**	**1 153**	**1 293**	**-10,8**

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Mai 2004	293 566	283 450	344 961	327 900	337 785	325 900
Mai 2003	258 090	269 450	318 013	297 400	309 027	292 900
Var. en %	*13,7*	*5,2*	*8,5*	*10,3*	*9,3*	*11,3*
Total 2004	269 602	269 516	339 738	317 938	326 311	311 424
Total 2003	234 067	234 091	309 938	286 852	296 543	280 565
Var. en %	*15,2*	*15,1*	*9,6*	*10,8*	*10,0*	*11,0*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
Janvier	161	146	-9,3	148	174	17,6	309	320	3,6
Février	183	175	-4,4	199	245	23,1	382	420	9,9
Mars	201	298	48,3	209	305	45,9	410	603	47,1
Avril	208	242	16,3	157	282	79,6	365	524	43,6
Mai	176	211	19,9	161	255	58,4	337	466	38,3
Juin	178			159			337		
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	929	1 072	15,4	874	1 261	44,3	1 803	2 333	29,4
TOTAL ANNUEL	2 063			2 200			4 263		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Mai 2004	Mai 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 $						
Nombre	6	16	-62,5	47	86	-45,3
%	2,4	5,8		4,1	6,7	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	28	43	-34,9	121	245	-50,6
%	11,2	15,6		10,5	18,9	
Plus de 250,000 $						
Nombre	215	216	-0,5	985	962	2,4
%	86,3	78,5		85,4	74,4	
TOTAL (100 %)	**249**	**275**	**-9,5**	**1 153**	**1 293**	**-10,8**

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Mai 2004	293 566	283 450	344 961	327 900	337 785	325 900
Mai 2003	258 090	269 450	318 013	297 400	309 027	292 900
Var. en %	*13,7*	*5,2*	*8,5*	*10,3*	*9,3*	*11,3*
Total 2004	269 602	269 516	339 738	317 938	326 311	311 424
Total 2003	234 067	234 091	309 938	286 852	296 543	280 565
Var. en %	*15,2*	*15,1*	*9,6*	*10,8*	*10,0*	*11,0*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

Marché de la revente

Les ventes en mai ont été inégales

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de reventes S.I.A.® est descendu à 14 000 en mai. Il s'agit d'un chiffre inférieur de 0,7 % au total de 14 100 observé en avril, mais légèrement plus élevé que la moyenne de 13 970 des trois mois précédents.
- Le nombre non corrigé de reventes S.I.A.® a atteint 1 640 en mai – un gain de 10,2 % comparativement au même mois en 2003 et le volume le plus élevé observé à Ottawa pour un mois de mai, depuis au moins 1980. La moyenne des ventes conclues en mai a été de 1 041 pour la période allant de 1980 à 2003.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a progressé de 5 %, passant de 20 700, en avril, à 21 700, en mai. En données non corrigées, le volume de nouvelles inscriptions en mai s'est élevé à 2 483, soit à 13 % au-dessus du total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté dans chacun des cinq premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 15 % les résultats correspondants de 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de ventes a régressé et le volume de nouvelles inscriptions a augmenté en mai, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est passé de 0,710, en avril, à 0,644. En mai, le rapport brut s'est fixé à 0,660, alors qu'il était de 0,677 au même mois en 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en mai pour le quatrième mois de suite, sinon plus. En 2004, jusqu'à la fin mai, les inscriptions courantes ont grimpé en moyenne de 10 % par rapport à il y a un an.
- En mai dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 9,2 % en regard de mai 2003, ramenant ainsi le taux de croissance des prix à 9,4 % pour les cinq premiers mois de 2004. Néanmoins, la progression observée en mai est supérieure à l'ascension de 8,4 % enregistrée en avril, sur douze mois.
- La hausse des prix à Ottawa reste forte en comparaison des dix autres principaux centres de l'Ontario. Selon les dernières données disponibles, soit celles pour la période de janvier à avril 2004, l'augmentation de 9,5 % des prix relevée à Ottawa n'est distancée que par la croissance de 10,8 % enregistrée à la fois à Hamilton et à London.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions s'est gonflé de 10 %, si l'on compare mai 2003 et mai 2004. Les ventes de « logements doubles » et de copropriétés ont également été plus nombreuses, mais celles dans les catégories de logement désignées « autres » ont fléchi. Le cumul annuel des ventes de maisons individuelles et de logements doubles a largement dépassé celui de 2003. Les ventes de copropriétés ont aussi augmenté, quoique à un rythme plus lent.

Pleins feux sur l'ouest d'Ottawa

- Le secteur ouest d'Ottawa comprend un large éventail de catégories d'habitations, notamment des logements situés à proximité de l'ancien centre industriel, des maisons anciennes rénovées, dans certains quartiers, ainsi que des habitations relativement neuves jouxtant la ferme expérimentale.
- Par rapport au total des ventes S.I.A.® réalisées sur le territoire d'Ottawa, la proportion des transactions effectuées dans le secteur ouest est relativement stable. De janvier à mai 2004, ce secteur a enregistré 9,6 % du volume de ventes conclues à Ottawa, ce qui représente un léger écart en regard du chiffre de 9,3 % relevé en 2003 et de 10,0 %, en 2002.
- Pour l'ensemble de 2003, les ventes dans le secteur ouest étaient de 6,8 % inférieures à celles de 2002, tandis que le total des transactions réalisées à Ottawa est demeuré stable. En 2002, le nombre de ventes a augmenté de 1,2 % dans le secteur ouest, comparativement à 5,3 % à Ottawa.

- Dernièrement, le prix de revente moyen dans le secteur ouest a dépassé celui d'Ottawa, et l'écart s'est élargi depuis 2001. Cette année-là, le prix moyen dans le secteur ouest était de 1,4 % supérieur à celui d'Ottawa; en 2003, il était de 5,1 % plus élevé. Pour la période allant de janvier à mai 2004, le prix de revente moyen dans le secteur ouest, s'établissant à 248 580 $, était de 4,6 % plus élevé que celui de 237 751 $ enregistré à Ottawa.
- En 2003, la croissance de 9,4 % du prix de revente moyen dans le secteur ouest avoisinait la hausse de 9,5 % relevée à Ottawa, d'une année sur l'autre. Il est ainsi peu surprenant de constater que le rythme de croissance des prix dans le secteur ouest a dépassé celui d'Ottawa pendant un peu plus de la moitié (16) des 30 derniers mois. Néanmoins, pendant la période allant de janvier à mai 2004, les prix ont progressé de 8,3 % dans le secteur ouest, mais de 9,4 % sur l'ensemble du territoire d'Ottawa.

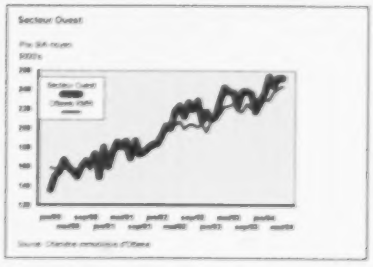


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	1 267	1 152	10,0	4 737	4 151	14,1	260 861	237 693	9,7	253 309	233 948	8,3
DOUBLES	31	14	121,4	122	82	48,8	282 642	186 529	51,5	248 673	221 723	12,2
CONDO	307	293	4,8	1 172	1 141	2,7	170 907	170 783	0,1	170 834	161 261	5,9
AUTRES	19	20	(5,0)	49	99	(50,5)	80 858	109 615	(26,2)	83 861	146 599	(42,8)
TOTAL	1 624	1 479	9,8	6 080	5 473	11,1	242 166	222 221	9,0	235 952	217 031	8,7

A cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12 300	1 479	19 500	0,678	n/a	206 694	206 676
Février	946	12 100	1 465	17 700	0,712	2 628	213 033	212 269
Mars	1 153	12 500	1 852	17 900	0,682	3 005	214 729	212 004
Avril	1 257	11 800	2 032	18 400	0,663	3 464	222 117	215 773
Mai	1 488	12 700	2 199	19 200	0,677	3 559	222 766	216 422
Juin	1 334	13 700	2 099	21 100	0,658	3 583	225 358	220 412
Juillet	1 380	14 700	1 789	20 100	0,732	3 495	218 730	220 369
Août	1 056	11 800	1 556	19 400	0,645	3 407	216 850	219 626
Septembre	1 034	13 500	1 743	22 400	0,624	3 467	225 381	226 460
Octobre	1 033	13 700	1 650	21 600	0,655	3 285	220 455	227 968
Novembre	870	13 000	1 137	19 600	0,680	3 032	222 243	225 230
Décembre	672	12 600	705	20 900	0,642	2 402	221 249	227 576
Janvier 2004	652	12 200	1 571	20 900	0,631	2 740	229 921	230 000
Février	967	12 400	1 742	21 300	0,606	3 117	229 313	228 473
Mars	1 407	15 400	2 260	22 000	0,679	3 512	237 326	234 081
Avril	1 511	14 100	2 286	20 700	0,710	3 921	240 848	233 702
Mai	1 640	14 000	2 483	21 700	0,664	4 135	243 350	236 593
% chg Mai 2003-04	*10,2*		*12,9*			*16,2*	*9,2*	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
YTD 2003	5 498	-	9 027	-	0,682	3 164	217 346	-
YTD 2004	6 177	-	10 342	-	0,658	3 485	237 751	-
% var Cumul 2003-04	*12,3*	-	*14,6*	-	-	*10,1*	*9,4*	-

** Données desaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine.*

*** Données desaisonnalisées*

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Mai 04	Mai 03	Total 04	Total 03	Var. %	Mai 04	Mai 03	Var. %	Moy. 04
ORLÉANS	259	215	971	824	*17,8*	236 309	221 805	*6,5*	231 162
SECTEUR EST	104	86	390	370	*5,4*	226 302	195 604	*15,7*	211 906
SUD-EST	205	181	771	716	*7,7*	262 186	239 749	*9,4*	247 241
CENTRE-VILLE	128	116	425	385	*10,4*	359 838	292 108	*23,2*	338 462
SECTEUR OUEST	148	138	593	538	*10,2*	251 990	238 152	*5,8*	248 580
NEPEAN	117	112	431	464	*-7,1*	229 269	234 868	*-2,4*	238 458
BARRHAVEN	116	95	464	365	*27,1*	240 236	211 718	*13,5*	229 257
KANATA-STITTSVILLE	191	182	733	651	*12,6*	258 678	235 455	*9,9*	250 449

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1-800-493-0059

Marché de la revente

Les ventes en mai ont été inégales

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de reventes S.I.A.® est descendu à 14 000 en mai. Il s'agit d'un chiffre inférieur de 0,7 % au total de 14 100 observé en avril, mais légèrement plus élevé que la moyenne de 13 970 des trois mois précédents.
- Le nombre non corrigé de reventes S.I.A.® a atteint 1 640 en mai – un gain de 10,2 % comparativement au même mois en 2003 et le volume le plus élevé observé à Ottawa pour un mois de mai, depuis au moins 1980. La moyenne des ventes conclues en mai a été de 1 041 pour la période allant de 1980 à 2003.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a progressé de 5 %, passant de 20 700, en avril, à 21 700, en mai. En données non corrigées, le volume de nouvelles inscriptions en mai s'est élevé à 2 483, soit à 13 % au-dessus du total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté dans chacun des cinq premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 15 % les résultats correspondants de 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de ventes a régressé et le volume de nouvelles inscriptions a augmenté en mai, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est passé de 0,710, en avril, à 0,644. En mai, le rapport brut s'est fixé à 0,660, alors qu'il était de 0,677 au même mois en 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en mai pour le quatrième mois de suite, sinon plus. En 2004, jusqu'à la fin mai, les inscriptions courantes ont grimpé en moyenne de 10 % par rapport à il y a un an.
- En mai dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 9,2 % en regard de mai 2003, ramenant ainsi le taux de croissance des prix à 9,4 % pour les cinq premiers mois de 2004. Néanmoins, la progression observée en mai est supérieure à l'ascension de 8,4 % enregistrée en avril, sur douze mois.
- La hausse des prix à Ottawa reste forte en comparaison des dix autres principaux centres de l'Ontario. Selon les dernières données disponibles, soit celles pour la période de janvier à avril 2004, l'augmentation de 9,5 % des prix relevée à Ottawa n'est distancée que par la croissance de 10,8 % enregistrée à la fois à Hamilton et à London.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions s'est gonflé de 10 %, si l'on compare mai 2003 et mai 2004. Les ventes de « logements doubles » et de copropriétés ont également été plus nombreuses, mais celles dans les catégories de logement désignées « autres » ont fléchi. Le cumul annuel des ventes de maisons individuelles et de logements doubles a largement dépassé celui de 2003. Les ventes de copropriétés ont aussi augmenté, quoique à un rythme plus lent.

Pleins feux sur l'ouest d'Ottawa

- Le secteur ouest d'Ottawa comprend un large éventail de catégories d'habitations, notamment des logements situés à proximité de l'ancien centre industriel, des maisons anciennes renovées, dans certains quartiers, ainsi que des habitations relativement neuves jouxtant la ferme expérimentale.
- Par rapport au total des ventes S.I.A.® réalisées sur le territoire d'Ottawa, la proportion des transactions effectuées dans le secteur ouest est relativement stable. De janvier à mai 2004, ce secteur a enregistré 9,6 % du volume de ventes conclues à Ottawa, ce qui représente un léger écart en regard du chiffre de 9,3 % relevé en 2003 et de 10,0 %, en 2002.
- Pour l'ensemble de 2003, les ventes dans le secteur ouest étaient de 6,8 % inférieures à

celles de 2002, tandis que le total des transactions réalisées à Ottawa est demeuré stable. En 2002, le nombre de ventes a augmenté de 1,2 % dans le secteur ouest, comparativement à 5,3 % à Ottawa.

- Dernièrement, le prix de revente moyen dans le secteur ouest a dépassé celui d'Ottawa, et l'écart s'est élargi depuis 2001. Cette année-là, le prix moyen dans le secteur ouest était de 1,4 % supérieur à celui d'Ottawa; en 2003, il était de 5,1 % plus élevé. Pour la période allant de janvier à mai 2004, le prix de revente moyen dans le secteur ouest, s'établissant à 248 580 $, était de 4,6 % plus élevé que celui de 237 751 $ enregistré à Ottawa.
- En 2003, la croissance de 9,4 % du prix de revente moyen dans le secteur ouest avoisinait la hausse de 9,5 % relevée à Ottawa, d'une année sur l'autre. Il est ainsi peu surprenant de constater que le rythme de croissance des prix dans le secteur ouest a dépassé celui d'Ottawa pendant un peu plus de la moitié (16) des 30 derniers mois. Néanmoins, pendant la période allant de janvier à mai 2004, les prix ont progressé de 8,3 % dans le secteur ouest, mais de 9,4 % sur l'ensemble du territoire d'Ottawa.

TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	1 267	1 152	10,0	4 737	4 151	14,1	260 861	237 693	9,7	253 309	233 948	8,3
DOUBLES	31	14	121,4	122	82	48,8	282 642	186 529	51,5	248 673	221 723	12,2
CONDO	307	293	4,8	1 172	1 141	2,7	170 907	170 783	0,1	170 834	161 261	5,9
AUTRES	19	20	(5,0)	49	99	(50,5)	80 858	109 615	(26,2)	83 861	146 599	(42,8)
TOTAL	1 624	1 479	9,8	6 080	5 473	11,1	242 166	222 221	9,0	235 952	217 031	8,7

A cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA *	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12 300	1 479	19 500	0,678	n/a	206 694	206 676
Février	946	12 100	1 465	17 700	0,712	2 628	213 033	212 269
Mars	1 153	12 500	1 852	17 900	0,682	3 005	214 729	212 004
Avril	1 257	11 800	2 032	18 400	0,663	3 464	222 117	215 773
Mai	1 488	12 700	2 199	19 200	0,677	3 559	222 766	216 422
Juin	1 334	13 700	2 099	21 100	0,658	3 583	225 358	220 412
Juillet	1 380	14 700	1 789	20 100	0,732	3 495	218 730	220 369
Août	1 056	11 800	1 556	19 400	0,645	3 407	216 850	219 626
Septembre	1 034	13 500	1 743	22 400	0,624	3 467	225 381	226 460
Octobre	1 033	13 700	1 650	21 600	0,655	3 285	220 455	227 968
Novembre	870	13 000	1 137	19 600	0,680	3 032	222 243	225 230
Décembre	672	12 600	705	20 900	0,642	2 402	221 249	227 576
Janvier 2004	652	12 200	1 571	20 900	0,631	2 740	229 921	230 000
Février	967	12 400	1 742	21 300	0,606	3 117	229 313	228 473
Mars	1 407	15 400	2 260	22 000	0,679	3 512	237 326	234 081
Avril	1 511	14 100	2 286	20 700	0,710	3 921	240 848	233 702
Mai	1 640	14 000	2 483	21 700	0,664	4 135	243 350	236 593
% chg Mai 2003-04	*10,2*		*12,9*			*16,2*	*9,2*	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
YTD 2003	5 498	-	9 027	-	0,682	3 164	217 346	-
YTD 2004	6 177	-	10 342	-	0,658	3 485	237 751	-
% var Cumul 2003-04	*12,3*	-	*14,6*	-	-	*10,1*	*9,4*	-

* Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine.

** Données désaisonnalisées

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Mai 04	Mai 03	Total 04	Total 03	Var. %	Mai 04	Mai 03	Var. %	Moy. 04
ORLÉANS	259	215	971	824	*17,8*	236 309	221 805	*6,5*	231 162
SECTEUR EST	104	86	390	370	*5,4*	226 302	195 604	*15,7*	211 906
SUD-EST	205	181	771	716	*7,7*	262 186	239 749	*9,4*	247 241
CENTRE-VILLE	128	116	425	385	*10,4*	359 838	292 108	*23,2*	338 462
SECTEUR OUEST	148	138	593	538	*10,2*	251 990	238 152	*5,8*	248 580
NEPEAN	117	112	431	464	*-7,1*	229 269	234 868	*-2,4*	238 458
BARRHAVEN	116	95	464	365	*27,1*	240 236	211 718	*13,5*	229 257
KANATA-STITTSVILLE	191	182	733	651	*12,6*	258 678	235 455	*9,9*	250 449

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

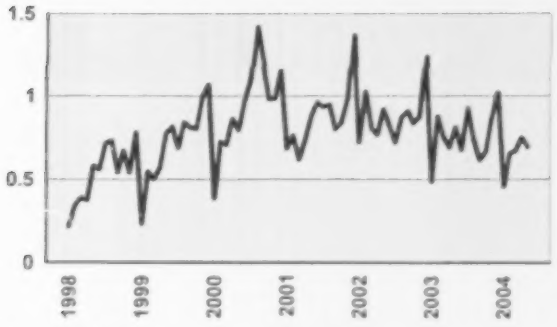
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)

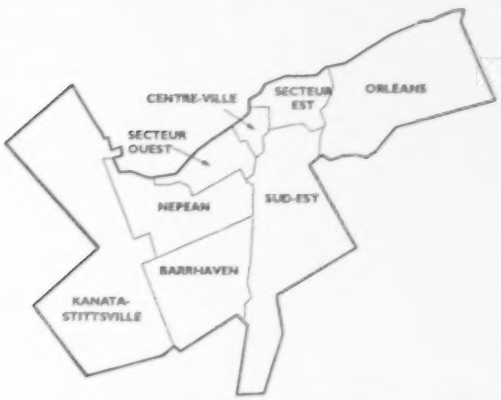


Source: C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)

Source C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS
(VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A.
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

DÉFINITIONS

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. *Dans le cas des maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. *Dans le cas des appartements et des maisons en rangée*, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation (LNH)*, mais dont la construction n'a pas commencé.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits reservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NUMBER

NUMÉRO

6

Micromedia
ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel: (416) 362-5211
Toll free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Baisse des mises en chantier

Recul entraîné par le repli du segment des collectifs

VOLUME 7, NUMÉRO 6
JUIN 20024

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a diminué de 13 %, passant de 7 000 (chiffre révisé), en mai, à 6 100, en juin. Cette baisse fait suite à deux hausses mensuelles consécutives, observées en avril et en mai.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 593 en juin dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente un recul de 13 % par rapport au même mois en 2003, mais il demeure néanmoins supérieur de 25 % à la moyenne des mois de juin des dix années précédentes, qui est de 476.
- Toujours en juin, la construction de collectifs a fléchi, neutralisant la croissance enregistrée par le segment des maisons individuelles. En comparaison de juin 2003, les mises en chantier de logements collectifs ont reculé de 33 %, alors que celles de maisons individuelles ont progressé de 10 %. Dans le segment des collectifs, le fléchissement des mises en chantier d'appartements en copropriété et de maisons en rangée en propriété absolue a dépassé les petites augmentations affichées par les jumelés en propriété absolue, les maisons en rangée en copropriété et les logements locatifs d'initiative privée.
- En juin, 15 logements en copropriété ont été commencés, contre 29 en mai, 176 en avril, et 70 en juin 2003. Au premier semestre de 2004, 572 mises en chantier ont été enregistrées dans cette catégorie, ce qui constitue une hausse de 35 % en glissement annuel.
- Malgré le repli observé en juin, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs reste supérieur de 11 % à celui de la même période en 2003. L'accroissement des mises en chantier demeure généralisé, car l'activité observée au premier semestre de 2004 dépasse celle de la période correspondante en 2003 tant dans le segment des copropriétés que dans ceux des logements locatifs d'initiative privée et aidés.
- Grâce à la hausse enregistrée en juin, les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues de 4 % en glissement annuel pendant les six premiers mois de 2004.

SOMMAIRE

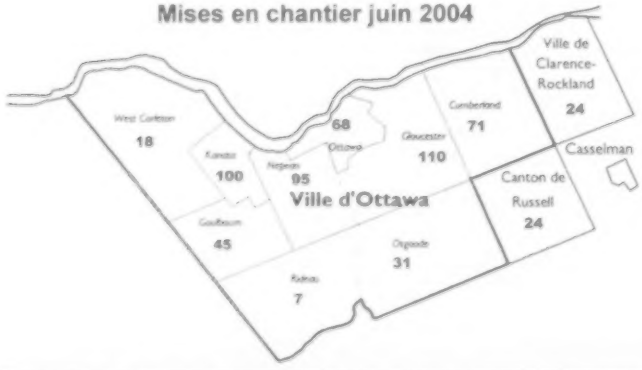
MARCHÉ DU NEUF 1
Recul entraîné par le repli du segment des collectifs

MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Les ventes progressent en juin

TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A. en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8

Mises en chantier juin 2004



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

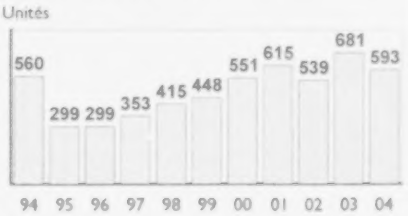
SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- En juin 2004, le total des mises en chantier d'habitations a diminué dans huit des douze anciennes municipalités de la RMR, de telle sorte que sept d'entre elles affichent une baisse d'activité, en glissement annuel, pour les six premiers mois de l'année.
- C'est à Kanata que le nombre des mises en chantier de maisons individuelles a progressé le plus en juin par rapport au même mois en 2003, l'écart se chiffrant à 34. Vient ensuite l'ancienne ville de Nepean, où 27 maisons individuelles de plus ont été commencées en juin 2004 qu'en juin 2003.
- En chiffres absolus, l'ancienne municipalité de Kanata a connu la plus forte croissance des mises en chantier d'habitations au premier semestre, suivie de Gloucester. Les deux municipalités ont enregistré une forte accélération de la construction de collectifs, tandis que dans la catégorie des maisons individuelles, l'activité a augmenté à Kanata mais s'est affaiblie à Gloucester.
- Après avoir grimpé de 38 % en mai, les ventes de logements neufs sont demeurées vigoureuses en juin, montant de 29 % en glissement annuel. L'avance de juin s'explique en partie par un bond de 21 % des ventes de maisons individuelles.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en juin 2004 a été de 351 678 $, en hausse de 14 % sur juin 2003. Pour le premier semestre de 2004, le prix moyen s'établit à 331 089 $, ce qui représente une progression de 11 % par rapport aux six premiers mois de 2003.
- En juin, l'emploi a fléchi de 1 % en glissement annuel dans la RMR d'Ottawa, ce qui constituait le troisième recul d'affilée. Cela ramène la croissance moyenne de l'emploi pour le premier semestre de 2004 à 0,5 % au-dessus de la moyenne observée à la période correspondante en 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs a monté de 0,5 % en mai, les deux composantes ayant progressé. Pour les mois de janvier à mai, la moyenne de l'Indice total est de 5,3 % supérieure à celle de la même période en 2003. Cet accroissement est le résultat d'une hausse de 5,9 % de la composante « Maisons seulement » et d'une augmentation, plus faible, de 3,8 % de la composante « Terrains seulement ».
- De mai à juin, les taux hypothécaires ont tous avancé : ceux à un an ont gagné 0,15 point de pourcentage, ceux à trois ans, 0,3 point, et ceux à cinq ans, 0,2 point. Les taux des prêts d'une durée de trois ans et de cinq ans dépassent maintenant ceux de la fin de 2003.
- En juin, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 646 $, comparativement à 593 $ un an auparavant, ce qui représente une hausse de 8,9 %. ❖

Mises en chantier du mois de Juin
Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6,400
	Février	279	6,100
	Mars	442	5,600
	Avril	692	7,000
	Mai	500	5,400
	Juin	681	6,900
	Juillet	591	5,900
	Août	767	7,000
	Septembre	392	4,500
	Octobre	514	5,700
	Novembre	667	8,600
	Décembre	532	7,700
2004	Janvier	441	8,500
	Février	419	8,800
	Mars	413	5,200
	Avril	638	6,400
	Mai	640	7,000
	Juin	593	6,100

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	65.7	124.0	106.0	145.0	136.7
	Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	65.6	125.1	106.0	145.6	137.2
	Mars	5.35	6.25	6.85	456.2	7.0	65.9	125.2	106.0	145.2	136.9
	Avril	5.35	6.25	6.65	459.9	6.3	66.4	123.7	106.0	145.3	136.9
	Mai	5.05	5.60	6.15	466.8	6.3	67.3	124.2	106.0	145.4	137.0
	Juin	4.85	5.20	5.80	471.6	6.3	67.8	124.4	106.0	146.3	137.6
	Juillet	4.55	5.45	6.20	475.3	6.7	68.2	124.8	106.0	146.4	137.7
	Août	4.55	5.70	6.35	474.8	6.7	68.0	125.4	106.0	146.4	137.7
	Septembre	4.55	5.80	6.30	468.6	7.1	67.0	125.5	108.3	147.8	139.2
	Octobre	4.55	5.80	6.40	466.1	7.4	66.6	125.1	108.3	149.1	140.2
	Novembre	4.75	5.90	6.50	464.1	7.4	66.1	125.6	108.3	150.1	141.0
	Décembre	4.75	5.90	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8	108.3	150.5	141.2
2004	Janvier	4.30	5.40	6.05	463.1	6.9	65.8	125.8	108.3	151.1	141.7
	Février	4.30	5.20	5.80	463.1	6.8	65.7	126.0	108.3	152.6	142.9
	Mars	4.30	5.10	5.70	461.7	6.7	65.3	126.5	108.3	154.0	144.0
	Avril	4.45	5.55	6.15	459.1	6.6	64.9	126.7	111.5	155.4	145.9
	Mai	4.55	5.80	6.50	461.5	7.2	65.1	127.9	113.6	155.9	146.6
	Juin	4.70	6.10	6.70	467.4	7.1	65.8	127.5			

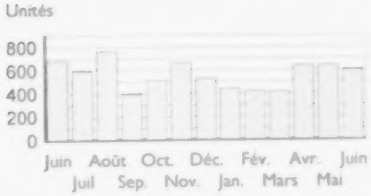
(1) Données de fin de mois.
(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.
(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Juin 2004	523	70	492	0	0	0	363	0	0	1,448
Juin 2003	504	28	376	0	0	0	263	0	0	1,171
MISES EN CHANTIER										
Juin 2004	351	42	176	15	0	5	4	0	0	593
Juin 2003	320	38	253	0	70	0	0	0	0	681
Variation en %	*9.7*	*10.5*	*-30.4*	*n/a*	*-100.0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-12.9*
Total 2004	1,391	162	846	114	458	92	21	0	60	3,144
Total 2003	1,336	176	933	42	382	0	0	34	15	2,918
Variation en %	*4.1*	*-8.0*	*-9.3*	*171.4*	*19.9*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*300.0*	*7.7*
ACHÈVEMENTS										
Juin 2004	237	34	176	0	143	5	12	0	0	607
Juin 2003	263	26	116	0	30	11	15	0	40	501
Variation en %	*-9.9*	*30.8*	*51.7*	*n/a*	*376.7*	*-54.5*	*-20.0*	*n/a*	*-100.0*	*21.2*
Total 2004	1,331	132	955	20	329	12	135	0	0	2,914
Total 2003	1,457	118	730	0	30	89	36	0	40	2,500
Variation en %	*-8.6*	*11.9*	*30.8*	*n/a*	*996.7*	*-86.5*	*275.0*	*n/a*	*-100.0*	*16.6*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Juin 2004	1,502	184	1,083	203	1,193	123	480	0	60	4,828
Juin 2003	1,477	188	1,008	30	1,065	44	676	34	0	4,522
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Juin 2004	43	33	84	5	76	8	128	0	0	377
Juin 2003	51	23	102	0	12	14	55	0	40	297
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Juin 2004	1,545	217	1,167	208	1,269	131	608	0	60	5,205
Juin 2003	1,528	211	1,110	30	1,077	58	731	34	40	4,819
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Juin 2004	249	43	172	0	122	14	29	0	0	629
3-month average 2003	220	20	150	7	0	3	3	0	0	403
Juin 2003	263	28	125	0	30	11	28	0	0	485
3-month average 2002	248	20	114	0	4	19	14	0	0	419
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Juin 2004	7.0	10.9	7.8	29.7	n/a	43.7	202.7	n/a	n/a	12.9
Juin 2003	6.2	10.6	9.7	n/a	269.3	3.1	52.2	n/a	n/a	11.5

Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Juin 2003 - Juin 2004

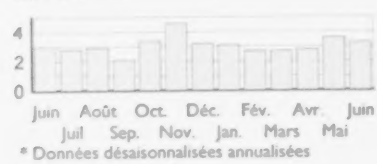


Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004

* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaire
Source: SCHL

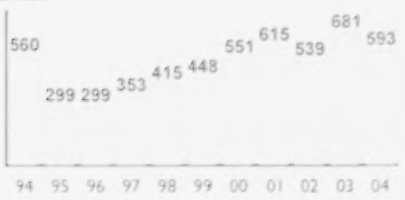
Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Juin 2003 - Juin 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaire
Source: SCHL

- En juin 2004, le total des mises en chantier d'habitations a diminué dans huit des douze anciennes municipalités de la RMR, de telle sorte que sept d'entre elles affichent une baisse d'activité, en glissement annuel, pour les six premiers mois de l'année.
- C'est à Kanata que le nombre des mises en chantier de maisons individuelles a progressé le plus en juin par rapport au même mois en 2003, l'écart se chiffrant à 34. Vient ensuite l'ancienne ville de Nepean, où 27 maisons individuelles de plus ont été commencées en juin 2004 qu'en juin 2003.
- En chiffres absolus, l'ancienne municipalité de Kanata a connu la plus forte croissance des mises en chantier d'habitations au premier semestre, suivie de Gloucester. Les deux municipalités ont enregistré une forte accélération de la construction de collectifs, tandis que dans la catégorie des maisons individuelles, l'activité a augmenté à Kanata mais s'est affaiblie à Gloucester.
- Après avoir grimpé de 38 % en mai, les ventes de logements neufs sont demeurées vigoureuses en juin, montant de 29 % en glissement annuel. L'avance de juin s'explique en partie par un bond de 21 % des ventes de maisons individuelles.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en juin 2004 a été de 351 678 $, en hausse de 14 % sur juin 2003. Pour le premier semestre de 2004, le prix moyen s'établit à 331 089 $, ce qui représente une progression de 11 % par rapport aux six premiers mois de 2003.
- En juin, l'emploi a fléchi de 1 % en glissement annuel dans la RMR d'Ottawa, ce qui constituait le troisième recul d'affilée. Cela ramène la croissance moyenne de l'emploi pour le premier semestre de 2004 à 0,5 % au-dessus de la moyenne observée à la période correspondante en 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs a monté de 0,5 % en mai, les deux composantes ayant progressé. Pour les mois de janvier à mai, la moyenne de l'Indice total est de 5,3 % supérieure à celle de la même période en 2003. Cet accroissement est le résultat d'une hausse de 5,9 % de la composante « Maisons seulement » et d'une augmentation, plus faible, de 3,8 % de la composante « Terrains seulement ».
- De mai à juin, les taux hypothécaires ont tous avancé : ceux à un an ont gagné 0,15 point de pourcentage, ceux à trois ans, 0,3 point, et ceux à cinq ans, 0,2 point. Les taux des prêts d'une durée de trois ans et de cinq ans dépassent maintenant ceux de la fin de 2003.
- En juin, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 646 $, comparativement à 593 $ un an auparavant, ce qui représente une hausse de 8,9 %. ✣

Mises en chantier du mois de Juin
Ottawa, 1994-2004



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6,400
	Février	279	6,100
	Mars	442	5,600
	Avril	692	7,000
	Mai	500	5,400
	Juin	681	6,900
	Juillet	591	5,900
	Août	767	7,000
	Septembre	392	4,500
	Octobre	514	5,700
	Novembre	667	8,600
	Décembre	532	7,700
2004	Janvier	441	8,500
	Février	419	8,800
	Mars	413	5,200
	Avril	638	6,400
	Mai	640	7,000
	Juin	593	6,100

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	65.7	124.0	106.0	145.0	136.7
	Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	65.6	125.1	106.0	145.6	137.2
	Mars	5.35	6.25	6.85	456.2	7.0	65.9	125.2	106.0	145.2	136.9
	Avril	5.35	6.25	6.65	459.9	6.3	66.4	123.7	106.0	145.3	136.9
	Mai	5.05	5.60	6.15	466.8	6.3	67.3	124.2	106.0	145.4	137.0
	Juin	4.85	5.20	5.80	471.6	6.3	67.8	124.4	106.0	146.3	137.6
	Juillet	4.55	5.45	6.20	475.3	6.7	68.2	124.8	106.0	146.4	137.7
	Août	4.55	5.70	6.35	474.8	6.7	68.0	125.4	106.0	146.4	137.7
	Septembre	4.55	5.80	6.30	468.6	7.1	67.0	125.5	108.3	147.8	139.2
	Octobre	4.55	5.80	6.40	466.1	7.4	66.6	125.1	108.3	149.1	140.2
	Novembre	4.75	5.90	6.50	464.1	7.4	66.1	125.6	108.3	150.1	141.0
	Décembre	4.75	5.90	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8	108.3	150.5	141.2
2004	Janvier	4.30	5.40	6.05	463.1	6.9	65.8	125.8	108.3	151.1	141.7
	Février	4.30	5.20	5.80	463.1	6.8	65.7	126.0	108.3	152.6	142.9
	Mars	4.30	5.10	5.70	461.7	6.7	65.3	126.5	108.3	154.0	144.0
	Avril	4.45	5.55	6.15	459.1	6.6	64.9	126.7	111.5	155.4	145.9
	Mai	4.55	5.80	6.50	461.5	7.2	65.1	127.9	113.6	155.9	146.6
	Juin	4.70	6.10	6.70	467.4	7.1	65.8	127.5			

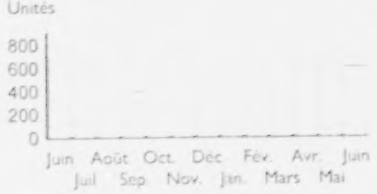
(1) Données de fin de mois.
(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.
(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.
Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Juin 2004	523	70	492	0	0	0	363	0	0	1,448
Juin 2003	504	28	376	0	0	0	263	0	0	1,171
MISES EN CHANTIER										
Juin 2004	351	42	176	15	0	5	4	0	0	593
Juin 2003	320	38	253	0	70	0	0	0	0	681
Variation en %	*9.7*	*10.5*	*-30.4*	*n/a*	*-100.0*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-12.9*
Total 2004	1,391	162	846	114	458	92	21	0	60	3,144
Total 2003	1,336	176	933	42	382	0	0	34	15	2,918
Variation en %	*4.1*	*-8.0*	*-9.3*	*171.4*	*19.9*	*n/a*	*n/a*	*-100.0*	*300.0*	*7.7*
ACHÈVEMENTS										
Juin 2004	237	34	176	0	143	5	12	0	0	607
Juin 2003	263	26	116	0	30	11	15	0	40	501
Variation en %	*-9.9*	*30.8*	*51.7*	*n/a*	*376.7*	*-54.5*	*-20.0*	*n/a*	*-100.0*	*21.2*
Total 2004	1,331	132	955	20	329	12	135	0	0	2,914
Total 2003	1,457	118	730	0	30	89	36	0	40	2,500
Variation en %	*-8.6*	*11.9*	*30.8*	*n/a*	*996.7*	*-86.5*	*275.0*	*n/a*	*-100.0*	*16.6*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Juin 2004	1,502	184	1,083	203	1,193	123	480	0	60	4,828
Juin 2003	1,477	188	1,008	30	1,065	44	676	34	0	4,522
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Juin 2004	43	33	84	5	76	8	128	0	0	377
Juin 2003	51	23	102	0	12	14	55	0	40	297
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Juin 2004	1,545	217	1,167	208	1,269	131	608	0	60	5,205
Juin 2003	1,528	211	1,110	30	1,077	58	731	34	40	4,819
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Juin 2004	249	43	172	0	122	14	29	0	0	629
3-month average 2003	220	20	150	7	0	3	3	0	0	403
Juin 2003	263	28	125	0	30	11	28	0	0	485
3-month average 2002	248	20	114	0	4	19	14	0	0	419
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Juin 2004	7.0	10.9	7.8	29.7	n/a	43.7	202.7	n/a	n/a	12.9
Juin 2003	6.2	10.6	9.7	n/a	269.3	3.1	52.2	n/a	n/a	11.5

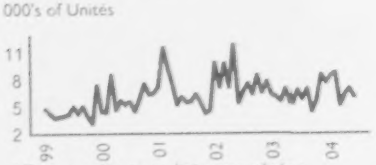
Source: SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, Juin 2003 - Juin 2004



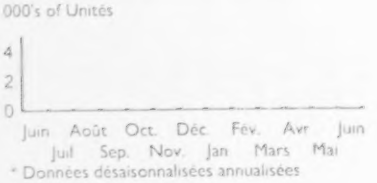
Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, Juin 2003 - Juin 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source: SCHL

TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**320**	**351**	**9.7**	**361**	**242**	**-33.0**	**681**	**593**	**-12.9**
Ville d'Ottawa	**267**	**318**	**19.1**	**361**	**227**	**-37.1**	**628**	**545**	**-13.2**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	17	25	47.1	156	43	-72.4	173	68	-60.7
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	1	4	*	32	0	-100.0	33	4	-87.9
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	33	57	72.7	89	34	-61.8	122	91	-25.4
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	1	6	*	5	14	180.0	6	20	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	43	28	-34.9	30	62	106.7	73	90	23.3
Kanata	20	54	170.0	15	46	*	35	100	185.7
Cumberland	31	46	48.4	19	25	31.6	50	71	42.0
Goulbourn	51	42	-17.6	15	3	-80.0	66	45	-31.8
West Carleton	21	18	-14.3	0	0	n/a	21	18	-14.3
Rideau	10	7	-30.0	0	0	n/a	10	7	-30.0
Osgoode	39	31	-20.5	0	0	n/a	39	31	-20.5
Ville de Clarance-Rockland	**17**	**13**	**-23.5**	**0**	**11**	**n/a**	**17**	**24**	**41.2**
Canton de Russell	**32**	**20**	**-37.5**	**0**	**4**	**n/a**	**32**	**24**	**-25.0**
Casselman	**4**	**0**	**-100.0**	**0**	**0**	**n/a**	**4**	**0**	**-100.0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur a 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	**1336**	**1391**	**4.1**	**1582**	**1753**	**10.8**	**2918**	**3144**	**7.7**
Ville d'Ottawa	**1224**	**1275**	**4.2**	**1572**	**1724**	**9.7**	**2796**	**2999**	**7.3**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	67	103	53.7	629	534	-15.1	696	637	-8.5
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	3	7	133.3	32	207	*	35	214	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	238	304	27.7	319	167	-47.6	557	471	-15.4
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	10	15	50.0	25	79	*	35	94	168.6
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	127	92	-27.6	92	252	173.9	219	344	57.1
Kanata	140	197	40.7	141	302	114.2	281	499	77.6
Cumberland	293	255	-13.0	259	152	-41.3	552	407	-26.3
Goulbourn	151	158	4.6	31	31	0.0	182	189	3.8
West Carleton	54	51	-5.6	0	0	n/a	54	51	-5.6
Rideau	23	18	-21.7	44	0	-100.0	67	18	-73.1
Osgoode	118	75	-36.4	0	0	n/a	118	75	-36.4
Ville de Clarance-Rockland	**33**	**60**	**81.8**	**8**	**23**	**187.5**	**41**	**83**	**102.4**
Canton de Russell	**68**	**56**	**-17.6**	**2**	**6**	*	**70**	**62**	**-11.4**
Casselman	**11**	**0**	**-100.0**	**0**	**0**	**n/a**	**11**	**0**	**-100.0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur a 199%*

Source: SCHL

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1,107	1,287	16.3	1,033	1,482	43.5	2,140	2,769	29.4
TOTAL ANNUEL	**2,063**			**2,200**			**4,263**		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Juin 2004	Juin 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 $						
Nombre	3	21	-85.7	50	107	-53.3
%	*1.0*	*7.2*		*3.5*	*6.8*	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	39	43	-9.3	160	288	-44.4
%	*13.4*	*14.8*		*11.1*	*18.2*	
Plus de 250,000 $						
Nombre	248	227	9.3	1233	1189	3.7
%	*85.5*	*78.0*		*85.4*	*75.1*	
TOTAL (100 %)	**290**	**291**	**-0.3**	**1,443**	**1,584**	**-8.9**

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Juin 2004	303,917	292,000	358,348	326,400	351,678	320,900
Juin 2003	220,043	200,000	323,041	298,950	307,565	294,900
Var. en %	*38.1*	*46.0*	*10.9*	*9.2*	*14.3*	*8.8*
Total 2004	274,346	272,624	343,485	319,642	331,089	313,209
Total 2003	231,184	227,082	312,241	288,978	298,525	283,142
Var. en %	*18.7*	*20.1*	*10.0*	*10.6*	*10.9*	*10.6*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1,107	1,287	16.3	1,033	1,482	43.5	2,140	2,769	29.4
TOTAL ANNUEL	2,063			2,200			4,263		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Juin 2004	Juin 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 $						
Nombre	3	21	-85.7	50	107	-53.3
%	*1.0*	*7.2*		*3.5*	*6.8*	
De 190,000 a 250,000 $						
Nombre	39	43	-9.3	160	288	-44.4
%	*13.4*	*14.8*		*11.1*	*18.2*	
Plus de 250,000 $						
Nombre	248	227	9.3	1233	1189	3.7
%	*85.5*	*78.0*		*85.4*	*75.1*	
TOTAL (100 %)	**290**	**291**	**-0.3**	**1,443**	**1,584**	**-8.9**

Source: SCHL

TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Juin 2004	303,917	292,000	358,348	326,400	351,678	320,900
Juin 2003	220,043	200,000	323,041	298,950	307,565	294,900
Var. en %	*38.1*	*46.0*	*10.9*	*9.2*	*14.3*	*8.8*
Total 2004	274,346	272,624	343,485	319,642	331,089	313,209
Total 2003	231,184	227,082	312,241	288,978	298,525	283,142
Var. en %	*18.7*	*20.1*	*10.0*	*10.6*	*10.9*	*10.6*

Source: SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

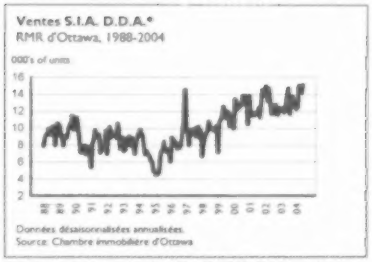
Marché de la revente

Les ventes progressent en juin

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de reventes S.I.A.® est monté à 15 100 en juin; il est supérieur de 7 % au nombre de 14 100 (chiffre révisé) établi pour le mois de mai et dépasse de 5 % la moyenne de 14 430 des trois mois précédents.
- Le nombre non corrigé de reventes S.I.A.® a atteint 1 464 en juin. Il s'agit d'un gain de 9,7 % comparativement au même mois en 2003 et du volume le plus élevé observé à Ottawa pour un mois de juin depuis au moins 1980. Pour la période allant de 1980 à 2003, la moyenne des ventes conclues en juin a été de 913.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a progressé de 3 %, passant de 21 800 (chiffre révisé), en mai, à 22 400, en juin. En données non corrigées, le total des nouvelles inscriptions a atteint en juin 2 255 et dépasse de 7,4 % celui du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté dans chacun des six premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % celui de la même période en 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées, le nombre de ventes s'est accru davantage, en juin, que le volume de nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières s'est élevé, passant de 0,663 (chiffre révisé), en mai, à 0,685. En juin, le rapport brut a atteint 0,649, alors qu'il était de 0,636 au même mois en 2003.
- En glissement annuel, le nombre d'inscriptions courantes est monté en juin pour le cinquième mois de suite, sinon plus. Pendant le premier semestre de 2004, les inscriptions courantes ont grimpé en moyenne de 11 % par rapport à la période correspondante en 2003.
- En juin dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 8,1 % en regard de juin 2003 – il s'agit de sa plus lente progression en quatre mois –, ce qui ramène le taux de croissance des prix à 9,1 % pour les six premiers mois de 2004.
- La hausse des prix à Ottawa continue à dépasser la moyenne ontarienne. Durant les mois de janvier à mai 2004 (période la plus récente pour laquelle des données sont disponibles), elle s'est chiffrée en moyenne à 9,4 %, alors que, dans l'ensemble de la province, le taux de croissance était de 8,8 %.
- Si l'on compare juin 2003 et juin 2004, on constate que les reventes de maisons individuelles ont crû de 9 %, tout comme celles des autres catégories de logements. Le cumul annuel des ventes de toutes les catégories, sauf celle désignée « autres », dépasse maintenant celui de la même période en 2003.

Pleins feux sur Nepean

- La plus vieille partie de l'ancienne ville de Nepean* s'étend au sud-ouest du centre-ville d'Ottawa. On y trouve des terrains à usage urbain et rural, notamment de grandes installations agricoles d'Agriculture Canada, avec une combinaison de commerces et d'habitations de banlieue. L'autoroute 416 constitue une des grandes voies de transport qu'empruntent les banlieusards de Nepean.
- Par rapport au total des ventes S.I.A.® réalisées sur le territoire d'Ottawa, la proportion des transactions effectuées à Nepean s'est repliée ces dernières années. Pour le premier semestre de 2004, elle a été de 7,2 %, alors que, durant cette même période, elle s'élevait à 8,0 % en 2003 et à 8,3 % en 2002.
- Pour l'ensemble de 2003, les ventes conclues à Nepean ont été de 3,8 % inférieures à celles de 2002, tandis que le total des transactions réalisées à Ottawa



est demeuré stable. En 2002, le nombre des ventes avait augmenté de 5,9 % à Nepean, soit un peu plus qu'à Ottawa (5,3 %).

- Le prix de revente moyen à Nepean est ordinairement assez proche de celui d'Ottawa; jusqu'à présent cette année, l'écart n'est que de 0,2 %. L'an dernier, le prix moyen de Nepean dépassait de 1,1 % celui d'Ottawa. En 2001 et en 2002, l'écart entre les deux a été inférieur à 1 %. Pour le premier semestre de 2004, le prix de revente moyen s'est établi à 238 328 $ à Nepean, contre 238 857 $ à Ottawa.
- En 2003, la croissance de 10,6 % que le prix de revente moyen a connue, d'une année sur l'autre, à Nepean a devancé de peu celle de 9,5 % relevée à Ottawa. Toutefois, le rythme de croissance à Nepean n'a dépassé celui d'Ottawa que pendant 14 des 30 derniers mois. Au premier semestre de 2004, les prix ont progressé de 8,8 % à Nepean, soit à peine moins que sur l'ensemble du territoire d'Ottawa, où ils ont crû de 9,1 %.

** Notre définition de Nepean ne comprend pas Barrhaven.*

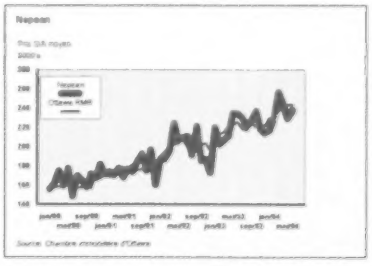


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	1,107	1,014	9.2	5,844	5,165	13.1	258,040	239,110	7.9	254,205	234,962	8.2
DOUBLES	29	28	3.6	151	110	37.3	280,628	233,810	20.0	254,810	224,800	13.3
CONDO	276	251	10.0	1,448	1,392	4.0	173,915	168,480	3.2	171,421	162,563	5.4
AUTRES	21	18	16.7	70	117	-40.2	142,026	88,360	60.7	101,311	137,639	-26.4
TOTAL	1,433	1,311	9.3	7,513	6,784	10.7	240,594	223,405	7.7	236,838	218,263	8.5

A cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,400	1,479	19,500	0.678	n/a	206,694	206,721
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.711	2,628	213,033	212,329
Mars	1,153	12,300	1,852	17,900	0.681	3,005	214,729	212,048
Avril	1,257	11,900	2,032	18,500	0.663	3,464	222,117	215,813
Mai	1,488	12,800	2,199	19,200	0.677	3,559	222,766	216,464
Juin	1,334	13,700	2,099	21,000	0.665	3,583	225,358	219,703
Juillet	1,380	14,700	1,789	20,100	0.730	3,495	218,730	220,354
Août	1,056	11,700	1,556	19,400	0.643	3,407	216,850	219,631
Septembre	1,034	13,500	1,743	22,400	0.623	3,467	225,381	226,490
Octobre	1,033	13,700	1,650	21,600	0.655	3,285	220,455	228,031
Novembre	870	13,000	1,137	19,600	0.680	3,032	222,243	225,514
Décembre	672	12,600	705	20,900	0.641	2,402	221,249	227,705
Janvier 2004	652	12,300	1,571	20,800	0.631	2,740	229,921	230,106
Février	967	12,500	1,742	21,300	0.605	3,117	229,313	228,550
Mars	1,407	15,000	2,260	22,000	0.678	3,512	237,326	234,138
Avril	1,511	14,200	2,286	20,800	0.710	3,921	240,848	233,754
Mai	1,640	14,100	2,483	21,800	0.663	4,135	243,350	236,648
Juin	1,464	15,100	2,255	22,400	0.685	4,268	243,522	236,917
% chg Juin 2003-04	*9.7*		*7.4*			*19.1*	*8.1*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,713	-
YTD 2003	6,832	-	11,126	-	0.679	3,248	218,910	-
YTD 2004	7,641	-	12,597	-	0.662	3,616	238,857	-
% var Cumul 2003-04	*11.8*	-	*13.2*	-	-	*11.3*	*9.1*	-

** Données desaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine*

*** Données desaisonnalisées*

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	Juin 04	Juin 03	Total 04	Total 03	Var. %	Juin 04	Juin 03	Var. %	Moy. 04
ORLÉANS	182	175	1,153	999	*15.4*	226,359	219,412	*3.2*	230,404
SECTEUR EST	96	98	486	468	*3.8*	218,348	188,132	*16.1*	213,178
SUD-EST	223	162	994	878	*13.2*	278,256	242,890	*14.6*	254,199
CENTRE-VILLE	90	81	515	466	*10.5*	345,936	328,119	*5.4*	339,768
SECTEUR OUEST	131	128	724	666	*8.7*	267,805	236,785	*13.1*	252,059
NEPEAN	119	112	550	576	*-4.5*	237,854	234,324	*1.5*	238,328
BARRHAVEN	89	94	553	459	*20.5*	223,469	212,236	*5.3*	228,326
KANATA-STITTSVILLE	158	167	891	818	*8.9*	254,000	235,090	*8.0*	251,079

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1-800-493-0059

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,400	1,479	19,500	0.678	n/a	206,694	206,721
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.711	2,628	213,033	212,329
Mars	1,153	12,300	1,852	17,900	0.681	3,005	214,729	212,048
Avril	1,257	11,900	2,032	18,500	0.663	3,464	222,117	215,813
Mai	1,488	12,800	2,199	19,200	0.677	3,559	222,766	216,464
Juin	1,334	13,700	2,099	21,000	0.665	3,583	225,358	219,703
Juillet	1,380	14,700	1,789	20,100	0.730	3,495	218,730	220,354
Août	1,056	11,700	1,556	19,400	0.643	3,407	216,850	219,631
Septembre	1,034	13,500	1,743	22,400	0.623	3,467	225,381	226,490
Octobre	1,033	13,700	1,650	21,600	0.655	3,285	220,455	228,031
Novembre	870	13,000	1,137	19,600	0.680	3,032	222,243	225,514
Décembre	672	12,600	705	20,900	0.641	2,402	221,249	227,705
Janvier 2004	652	12,300	1,571	20,800	0.631	2,740	229,921	230,106
Février	967	12,500	1,742	21,300	0.605	3,117	229,313	228,550
Mars	1,407	15,000	2,260	22,000	0.678	3,512	237,326	234,138
Avril	1,511	14,200	2,286	20,800	0.710	3,921	240,848	233,754
Mai	1,640	14,100	2,483	21,800	0.663	4,135	243,350	236,648
Juin	1,464	15,100	2,255	22,400	0.685	4,268	243,522	236,917
% chg Juin 2003-04	*9.7*		*7.4*			*19.1*	*8.1*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,713	-
YTD 2003	6,832	-	11,126	-	0.679	3,248	218,910	-
YTD 2004	7,641	-	12,597	-	0.662	3,616	238,857	-
% var Cumul 2003-04	*11.8*	-	*13.2*	-	-	*11.3*	*9.1*	-

* Données désaisonnalisées (moyenne) Arrondies à la centaine

** Données désaisonnalisées

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

SECTEUR	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
	Juin 04	Juin 03	Total 04	Total 03	Var. %	Juin 04	Juin 03	Var. %	Moy. 04
ORLÉANS	182	175	1,153	999	*15.4*	226,359	219,412	*3.2*	230,404
SECTEUR EST	96	98	486	468	*3.8*	218,348	188,132	*16.1*	213,178
SUD-EST	223	162	994	878	*13.2*	278,256	242,890	*14.6*	254,199
CENTRE-VILLE	90	81	515	466	*10.5*	345,936	328,119	*5.4*	339,768
SECTEUR OUEST	131	128	724	666	*8.7*	267,805	236,785	*13.1*	252,059
NEPEAN	119	112	550	576	*-4.5*	237,854	234,324	*1.5*	238,328
BARRHAVEN	89	94	553	459	*20.5*	223,469	212,236	*5.3*	228,326
KANATA-STITTSVILLE	158	167	891	818	*8.9*	254,000	235,090	*8.0*	251,079

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

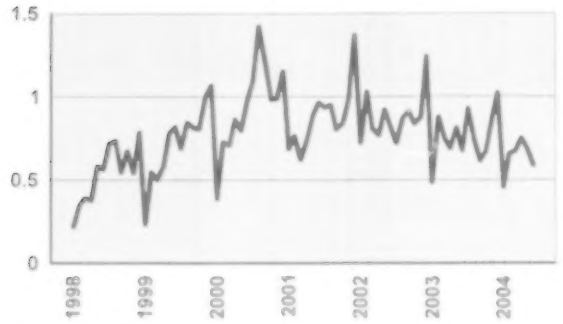
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

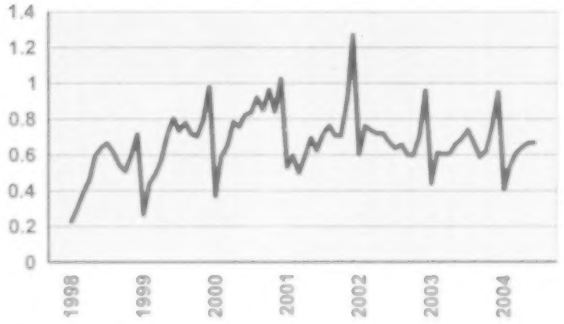
Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)



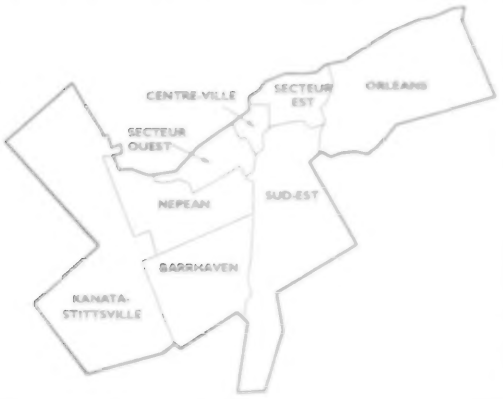
Source: C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)



Source C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS

(VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A.
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

DÉFINITIONS

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. *Dans le cas des maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. *Dans le cas des appartements et des maisons en rangée*, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation (LNH)*, mais dont la construction n'a pas commencé.

© 2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

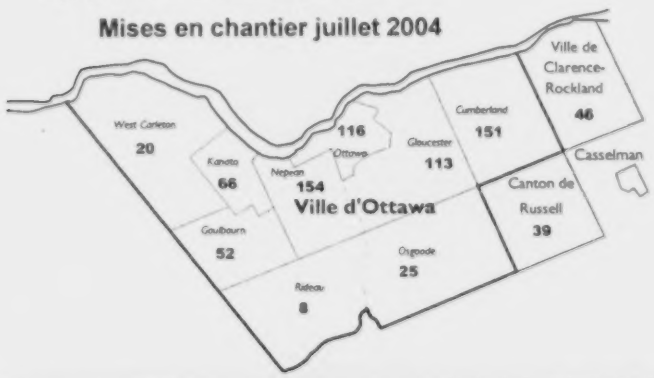
Hausse des mises en chantier

VOLUME 7, NUMÉRO 7
JUILLET 2004

... dans les segments des maisons individuelles et des logements collectifs

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa s'est accru de 25 % entre juin et juillet cette année, passant de 6 300 (chiffre révisé), à 7 900. Il s'agit de la troisième hausse à se produire au cours des quatre derniers mois.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 790 en juillet dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente une augmentation de 34 % par rapport au même mois en 2003, et de 63 % par rapport à la moyenne du mois de juillet des dix années précédentes, qui est de 485.
- Toujours en juillet, la construction s'est accélérée tant dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs. En comparaison de juillet 2003, les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 32 % et celles de logements collectifs ont grimpé de 36 %. Le bond enregistré dans le segment des collectifs s'explique par la forte croissance observée du côté des copropriétés. Les mises en chantier de jumelés en propriété absolue et de maisons en rangée locatives d'initiative privée ont aussi augmenté, tandis que celles de maisons en rangée en propriété absolue ont diminué.
- En juillet, 134 logements en copropriété ont été mis en chantier, contre 15 en juin, 29 en mai et aucun en juillet 2003. On en a dénombré 706 durant la période allant de janvier à juillet 2004, ce qui constitue une hausse de 67 % en glissement annuel.
- Grâce aux gains observés en juillet, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs devance de 14 % celui relevé à la même période en 2003. Il a affiché une avance dans toutes les catégories de collectifs, sauf celles des logements en rangée en propriété absolue et aidés.
- Sur le marché des maisons individuelles, la légère hausse des mises en chantier enregistrée en juillet a permis au cumul annuel de dépasser de 10 % celui des sept premiers mois de 2003.

Mises en chantier juillet 2004



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1
Hausse des mises en chantier

MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Les ventes ont chuté en juillet

TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A.® en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

- Le total des mises en chantier d'habitations a augmenté dans huit des douze anciennes municipalités de la RMR en juillet 2004. Malgré tout, seulement la moitié des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les sept premiers mois de l'année.

- La plus forte augmentation du nombre de mises en chantier de maisons individuelles en regard de juillet 2003 s'est produite à Cumberland, l'écart s'étant chiffré à 33; venait ensuite le canton de Russell, où la hausse a été de 26.

- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Kanata qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Gloucester arrivant au deuxième rang. La construction de maisons individuelles s'est accrue à Kanata, tandis que celle de logements collectifs s'est intensifiée dans les deux secteurs.

- En juillet, les ventes de logements neufs ont chuté de 25 % par rapport à juillet 2003; il s'agit de la première diminution en glissement annuel qui ait été enregistrée en 2004. La baisse a été de 23 % pour les maisons individuelles et de 27 % pour les logements collectifs.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en juillet 2004 a été de 337 517 $, en hausse de 6 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à juillet, le prix moyen s'est élevé à 332 083 $, ce qui représente un accroissement de 10 % par rapport aux sept premiers mois de 2003.

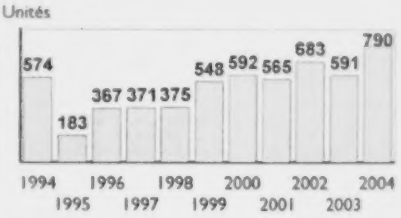
- En glissement annuel, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a fléchi de 0,2 % en juillet, ce qui constitue un quatrième recul consécutif. Malgré tout, le niveau d'emploi à Ottawa pour 2004 est demeuré de 0,4 % supérieur à la moyenne observée pour les sept premiers mois de 2003.

- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs a augmenté de 1,2 % en juin, la composante « Terrains seulement » ayant progressé de façon plus marquée que la composante « Maisons seulement » pour le troisième mois d'affilée. Pendant les six premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru de 5,7 % par rapport à la même période en 2003, la composante « Maisons seulement » ayant gagné 6,2 %, tandis que celle désignée « Terrains seulement » augmentait de 4,7 %.

- De juin à juillet, les taux hypothécaires de un, trois et cinq ans ont diminué respectivement de 0,1, de 0,2 et de 0,15 point de pourcentage. Les taux à un an et à trois ans étaient égaux ou inférieurs à ceux de la fin de 2003.

- En juillet, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 634,43 $, comparativement à 607 $ un an auparavant – une hausse de 4,3 %.

Mises en chantier du mois de juillet Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDAS (1)
2003	Janvier	324	6 400
	Février	279	6 000
	Mars	442	5 700
	Avril	692	7 100
	Mai	500	5 400
	Juin	681	7 000
	Juillet	591	5 800
	Août	767	7 000
	Septembre	392	4 500
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 500
	Décembre	532	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	9 800
	Mars	413	5 200
	Avril	638	6 400
	Mai	640	7 100
	Juin	593	6 300
	Juillet	790	7 900

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9	126,7	111,5	155,4	145,9
	Mai	4,55	5,80	6,50	461,5	7,2	65,1	127,9	113,6	155,9	146,6
	Juin	4,70	6,10	6,70	467,4	7,1	65,8	127,5	116,0	157,5	148,4
	Juillet	4,60	5,90	6,55	474,2	7,1	66,6				

(1) Données de fin de mois

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.

Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

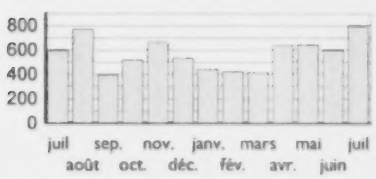
TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
RMR D'OTTAWA	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Juillet 2004	457	44	504	0	0	0	673	0	0	1 678
Juillet 2003	456	21	326	0	0	3	415	0	0	1 221
MISES EN CHANTIER										
Juillet 2004	433	60	150	83	51	10	3	0	0	790
Juillet 2003	329	24	235	0	0	0	3	0	0	591
Variation en %	*31,6*	*150,0*	*-36,2*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*0,0*	*s.o.*	*s.o.*	*33,7*
Total 2004	1 824	222	996	197	509	102	24	0	60	3 934
Total 2003	1 665	200	1 168	42	382	0	3	34	15	3 509
Variation en %	*9,5*	*11,0*	*-14,7*	*369,0*	*33,2*	*s.o.*	*700,0*	*-100,0*	*300,0*	*12,1*
ACHÈVEMENTS										
Juillet 2004	253	30	248	15	0	47	273	0	0	866
Juillet 2003	230	34	120	0	0	0	0	0	0	384
Variation en %	*10,0*	*-11,8*	*106,7*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*125,5*
Total 2004	1 584	162	1 203	35	329	59	408	0	0	3 780
Total 2003	1 687	152	850	0	30	89	36	0	40	2 884
Variation en %	*-6,1*	*6,6*	*41,5*	*s.o.*	*996,7*	*-33,7*	*1033,3*	*s.o.*	*-100,0*	*31,1*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Juillet 2004	1 682	214	915	341	1 244	86	210	0	60	4 752
Juillet 2003	1 576	178	1 118	30	1 065	49	679	34	0	4 729
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Juillet 2004	53	22	84	6	76	13	304	0	0	558
Juillet 2003	48	17	94	0	9	14	71	0	0	253
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Juillet 2004	1 735	236	999	347	1 320	99	514	0	60	5 310
Juillet 2003	1 624	195	1 212	30	1 074	63	750	34	0	4 982
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Juillet 2004	242	41	248	14	0	42	97	0	0	684
Moy. sur 3 mois 2004	243	30	172	7	41	6	13	0	0	512
Juillet 2003	236	40	128	0	3	0	24	0	0	431
Moy. sur 3 mois 2003	252	24	123	0	14	13	14	0	0	440
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Juillet 2004	7,1	7,9	5,8	49,6	32,2	16,5	39,5	n/a	n/a	10,4
Juillet 2003	6,4	8,1	9,9	n/a	76,7	4,8	53,6	n/a	n/a	11,3

Source : SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, juillet 2003 - juillet 2004

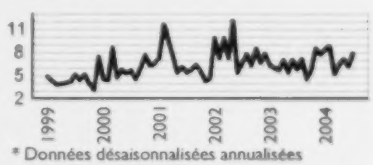
Unités



Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004

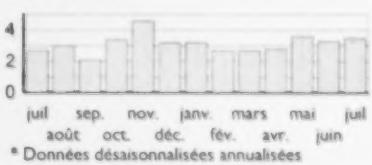
En milliers d'unités



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaire
Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, juillet 2003 - juillet 2004

000's of Unités



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaire
Source : SCHL

- Le total des mises en chantier d'habitations a augmenté dans huit des douze anciennes municipalités de la RMR en juillet 2004. Malgré tout, seulement la moitié des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les sept premiers mois de l'année.

- La plus forte augmentation du nombre de mises en chantier de maisons individuelles en regard de juillet 2003 s'est produite à Cumberland, l'écart s'étant chiffré à 33; venait ensuite le canton de Russell, où la hausse a été de 26.

- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Kanata qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Gloucester arrivant au deuxième rang. La construction de maisons individuelles s'est accrue à Kanata, tandis que celle de logements collectifs s'est intensifiée dans les deux secteurs.

- En juillet, les ventes de logements neufs ont chuté de 25 % par rapport à juillet 2003; il s'agit de la première diminution en glissement annuel qui ait été enregistrée en 2004. La baisse a été de 23 % pour les maisons individuelles et de 27 % pour les logements collectifs.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en juillet 2004 a été de 337 517 $, en hausse de 6 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à juillet, le prix moyen s'est élevé à 332 083 $, ce qui représente un accroissement de 10 % par rapport aux sept premiers mois de 2003.

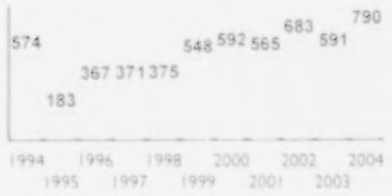
- En glissement annuel, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a fléchi de 0,2 % en juillet, ce qui constitue un quatrième recul consécutif. Malgré tout, le niveau d'emploi à Ottawa pour 2004 est demeuré de 0,4 % supérieur à la moyenne observée pour les sept premiers mois de 2003.

- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs a augmenté de 1,2 % en juin, la composante « Terrains seulement » ayant progressé de façon plus marquée que la composante « Maisons seulement » pour le troisième mois d'affilée. Pendant les six premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru de 5,7 % par rapport à la même période en 2003, la composante « Maisons seulement » ayant gagné 6,2 %, tandis que celle désignée « Terrains seulement » augmentait de 4,7 %.

- De juin à juillet, les taux hypothécaires de un, trois et cinq ans ont diminué respectivement de 0,1, de 0,2 et de 0,15 point de pourcentage. Les taux à un an et à trois ans étaient égaux ou inférieurs à ceux de la fin de 2003.

- En juillet, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 634,43 $, comparativement à 607 $ un an auparavant – une hausse de 4,3 %.

Mises en chantier du mois de juillet Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	124	6 400
	Février	179	6 000
	Mars	442	5 700
	Avril	595	7 100
	Mai	500	5 400
	Juin	681	7 000
	Juillet	591	5 800
	Août	767	7 000
	Septembre	392	4 300
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 000
	Décembre	333	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 800
	Mars	413	7 200
	Avril	638	8 400
	Mai	640	7 100
	Juin	592	8 300
	Juillet	390	7 900

(1) Données désaisonnalisées annualisées, arrondies à la centaine.

Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,3	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9	126,7	111,5	155,4	145,9
	Mai	4,55	5,80	6,50	461,5	7,2	65,1	127,9	113,6	155,9	146,6
	Juin	4,70	6,10	6,70	467,4	7,1	65,8	127,5	116,0	157,5	148,4
	Juillet	4,60	5,90	6,55	474,2	7,1	66,6				

(1) Données de fin de mois.

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa, 1992 = 100).

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa, 1997 = 100).

Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL.

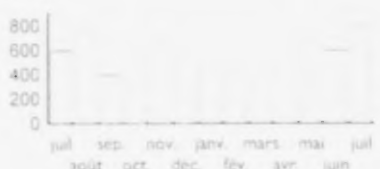
TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Juillet 2004	457	44	504	0	0	0	673	0	0	1 678
Juillet 2003	456	21	326	0	0	3	415	0	0	1 221
MISES EN CHANTIER										
Juillet 2004	433	60	150	83	51	10	3	0	0	790
Juillet 2003	329	24	235	0	0	0	3	0	0	591
Variation en %	31.6	150.0	-36.2	s.o.	s.o.	s.o.	0.0	s.o.	s.o.	33.7
Total 2004	1 824	222	996	197	509	102	24	0	60	3 934
Total 2003	1 665	200	1 168	42	382	0	3	34	15	3 509
Variation en %	9.5	11.0	-14.7	369.0	33.2	s.o.	700.0	-100.0	300.0	12.1
ACHÈVEMENTS										
Juillet 2004	253	30	248	15	0	47	273	0	0	866
Juillet 2003	230	34	120	0	0	0	0	0	0	384
Variation en %	10.0	-11.8	106.7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	125.5
Total 2004	1 584	162	1 203	35	329	59	408	0	0	3 780
Total 2003	1 687	152	850	0	30	89	36	0	40	2 884
Variation en %	-6.1	6.6	41.5	s.o.	996.7	-33.7	1033.3	s.o.	-100.0	31.1
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Juillet 2004	1 682	214	915	341	1 244	86	210	0	60	4 752
Juillet 2003	1 576	178	1 118	30	1 065	49	679	34	0	4 729
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Juillet 2004	53	22	84	6	76	13	304	0	0	558
Juillet 2003	48	17	94	0	9	14	71	0	0	253
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Juillet 2004	1 735	236	999	347	1 320	99	514	0	60	5 310
Juillet 2003	1 624	195	1 212	30	1 074	63	750	34	0	4 982
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Juillet 2004	242	41	248	14	0	42	97	0	0	684
Moy. sur 3 mois 2004	243	30	172	7	41	6	13	0	0	512
Juillet 2003	236	40	128	0	3	0	24	0	0	431
Moy. sur 3 mois 2003	252	24	123	0	14	13	14	0	0	440
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Juillet 2004	7.1	7.9	5.8	49.6	32.2	16.5	39.5	n/a	n/a	10.4
Juillet 2003	6.4	8.1	9.9	n/a	76.7	4.8	53.6	n/a	n/a	11.3

Source : SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, juillet 2003 - juillet 2004

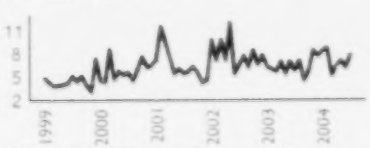
Unités



Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*
Ottawa RMR, 1999-2004

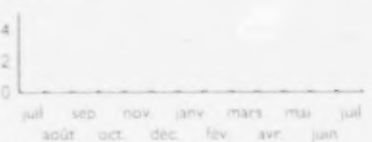
En milliers d'unités



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
Ottawa RMR, juillet 2003 - juillet 2004

000's of Unités



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

TABLEAU 3A : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**329**	**433**	**31,6**	**262**	**357**	**36,3**	**591**	**790**	**33,7**
Ville d'Ottawa	**285**	**366**	**28,4**	**253**	**339**	**34,0**	**538**	**705**	**31,0**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	15	5	-66,7	42	111	164,3	57	116	103,5
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	4	3	-25,0	0	0	-	4	3	-25,0
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	57	68	19,3	19	83	*	76	151	98,7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	5	7	40,0	36	17	-52,8	41	24	-41,5
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	41	58	41,5	23	31	34,8	64	89	39,1
Kanata	30	45	50,0	38	21	-44,7	68	66	-2,9
Cumberland	43	76	76,7	87	75	-13,8	130	151	16,2
Goulbourn	32	51	59,4	8	1	-87,5	40	52	30,0
West Carleton	22	20	-9,1	0	0	-	22	20	-9,1
Rideau	12	8	-33,3	0	0	-	12	8	-33,3
Osgoode	24	25	4,2	0	0	-	24	25	4,2
Ville de Clarance-Rockland	**28**	**28**	**-**	**0**	**18**	**n/a**	**28**	**46**	**64,3**
Canton de Russell	**13**	**39**	*****	**9**	**0**	**-100,0**	**22**	**39**	**77,3**
Casselman	**3**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	**-**	**3**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %*

Source : SCHL

TABLEAU 3B : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**1665**	**1824**	**9,5**	**1844**	**2110**	**14,4**	**3509**	**3934**	**12,1**
Ville d'Ottawa	**1509**	**1641**	**8,7**	**1825**	**2063**	**13,0**	**3334**	**3704**	**11,1**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	82	108	31,7	671	645	-3,9	753	753	-
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	7	10	42,9	32	207	*	39	217	*
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	295	372	26,1	338	250	-26,0	633	622	-1,7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	15	22	46,7	61	96	57,4	76	118	55,3
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	168	150	-10,7	115	283	146,1	283	433	53,0
Kanata	170	242	42,4	179	323	80,4	349	565	61,9
Cumberland	336	331	-1,5	346	227	-34,4	682	558	-18,2
Goulbourn	183	209	14,2	39	32	-17,9	222	241	8,6
West Carleton	76	71	-6,6	0	0	-	76	71	-6,6
Rideau	35	26	-25,7	44	0	-100,0	79	26	-67,1
Osgoode	142	100	-29,6	0	0	-	142	100	-29,6
Ville de Clarance-Rockland	**61**	**88**	**44,3**	**8**	**41**	*****	**69**	**129**	**87,0**
Canton de Russell	**81**	**95**	**17,3**	**11**	**6**	**-45,5**	**92**	**101**	**9,8**
Casselman	**14**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	**-**	**14**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %*

Source : SCHL

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9,3	148	174	17,6	309	320	3,6
Février	183	175	-4,4	199	245	23,1	382	420	9,9
Mars	201	298	48,3	209	305	45,9	410	603	47,1
Avril	208	242	16,3	157	282	79,6	365	524	43,6
Mai	176	211	19,9	161	255	58,4	337	466	38,3
Juin	178	215	20,8	159	221	39,0	337	436	29,4
Juillet	156	120	-23,1	215	157	-27,0	371	277	-25,3
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1 263	1 407	11,4	1 248	1 639	31,3	2 511	3 046	21,3
TOTAL ANNUEL	2 063			2 200			4 263		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

RMR D'OTTAWA	Juillet 2004	Juillet 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	10	14	-28,6	60	121	-50,4
%	3,6	5,1		3,5	6,5	
De 190 000 a 250 000 $						
Nombre	43	48	-10,4	203	336	-39,6
%	15,4	17,4		11,8	18,1	
Plus de 250 000 $						
Nombre	227	214	6,1	1460	1403	4,1
%	81,1	77,5		84,7	75,4	
TOTAL (100 %)	**280**	**276**	**1,4**	**1 723**	**1 860**	**-7,4**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Juillet 2004	255 813	268 950	352 927	328 900	337 517	321 900
Juillet 2003	223 039	224 950	337 910	311 500	319 596	299 000
Var. en %	*14,7*	*19,6*	*4,4*	*5,6*	*5,6*	*7,7*
Total 2004	271 964	272 152	344 973	321 101	332 083	314 553
Total 2003	230 241	226 835	315 891	292 181	301 452	285 345
Var. en %	*18,1*	*20,0*	*9,2*	*9,9*	*10,2*	*10,2*

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156	120	-23.1	215	157	-27.0	371	277	-25.3
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1 263	1 407	11.4	1 248	1 639	31.3	2 511	3 046	21.3
TOTAL ANNUEL	2 063			2 200			4 263		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

RMR D'OTTAWA	Juillet 2004	Juillet 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	10	14	-28.6	60	121	-50.4
%	3,6	5,1		3,5	6,5	
De 190 000 à 250 000 $						
Nombre	43	48	-10.4	203	336	-39.6
%	15,4	17,4		11,8	18,1	
Plus de 250 000 $						
Nombre	227	214	6.1	1460	1403	4.1
%	81,1	77,5		84,7	75,4	
TOTAL (100 %)	**280**	**276**	**1,4**	**1 723**	**1 860**	**-7,4**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Juillet 2004	255 813	268 950	352 927	328 900	337 517	321 900
Juillet 2003	223 039	224 950	337 910	311 500	319 596	299 000
Var. en %	14,7	19,6	4,4	5,6	5,6	7,7
Total 2004	271 964	272 152	344 973	321 101	332 083	314 553
Total 2003	230 241	226 835	315 891	292 181	301 452	285 345
Var. en %	18,1	20,0	9,2	9,9	10,2	10,2

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

Marché de la revente

Les ventes ont chuté en juillet

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à 13 300 en juillet. Ce chiffre constitue un recul de 10 % par rapport à celui de juin (14 800, chiffre révisé) et de 7 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (14 300).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 1 218 en juillet – une chute de 12 % comparativement au même mois en 2003. Il s'agit toutefois du second volume en importance depuis au moins 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en juillet à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 826.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a diminué de 2 % entre juin et juillet, passant de 22 400 à 21 900. En données non corrigées, le volume de nouvelles inscriptions en juillet s'est élevé à 1 976, ce qui est de 11 % supérieur au total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des sept premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % les résultats correspondants de 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de ventes en juillet a régressé plus que celui des nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières a atteint son plus bas niveau des six derniers mois; il est passé de 0,673 en juin (chiffre révisé) à 0,637 en juillet. Par ailleurs, le rapport brut entre les ventes et les nouvelles inscriptions a été de 0,616 en juillet, ce qui est nettement inférieur au rapport de 0,771 enregistré en juillet 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour le sixième mois de suite en juillet, et le total pour les sept premiers mois de 2004 a été supérieur de 13 % à celui de la période correspondante en 2003.
- En juillet cette année, le prix de revente moyen s'est alourdi de 9,1 % en regard de juillet 2003, ce qui correspond au taux de croissance des prix pendant les sept premiers mois de 2004. Cette progression est supérieure à celle de 8,1 % enregistrée en juin.
- La hausse des prix dans les autres principaux centres de l'Ontario rattrape celle d'Ottawa. Selon les dernières données disponibles, soit celles pour la période de janvier à juin 2004, l'augmentation de 9,2 % des prix relevée à Ottawa place cette ville au cinquième rang parmi les 11 principaux centres.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont chuté de 10 % entre juillet 2003 et juillet 2004, tout comme celles des autres types de logements offerts sur le marché de la revente. Depuis le début de 2004, les ventes de logements existants ont tout de même été plus nombreuses que pendant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur Barrhaven

- Le secteur Barrhaven s'articule autour de l'intersection du chemin Greenbank et du chemin Fallowfield, à proximité de la rivière Rideau, du côté ouest. Souvent considéré comme une partie de Nepean, Barrhaven est entouré de vastes espaces verts, qui l'en séparent. L'accès au centre-ville d'Ottawa s'effectue surtout par la promenade Prince of Wales et l'autoroute 416.
- La proportion des ventes S.I.A.® réalisées dans le secteur Barrhaven par rapport au total des transactions effectuées sur le territoire d'Ottawa continue de s'accroître légèrement. De janvier à juillet 2004, ce secteur a enregistré 7,2 % du volume des ventes S.I.A.® conclues à Ottawa, ce qui représente une légère hausse en regard des chiffres de 6,5 % et de 6,1 %, relevés en 2003 et en 2002, respectivement.

- De janvier à juillet 2004, les ventes dans le secteur Barrhaven ont dépassé de 17 % celles de la période correspondante en 2003. C'est plus du double de l'augmentation de 8 % enregistrée dans l'ensemble du territoire d'Ottawa. À Barrhaven, le nombre de ventes s'était accru de 11 % en 2002, et de 7 % l'an dernier.
- Dans le secteur Barrhaven, la croissance du prix de revente moyen a été inférieure à celle d'Ottawa au cours de cinq des sept premiers mois de 2004. À Ottawa, l'augmentation du prix de revente moyen entre 2003 et 2004 pour la période allant du début de janvier à la fin de juillet s'est chiffrée à 9,1 %, tandis qu'elle n'a été que de 6,1 % à Barrhaven.
- Le prix de revente moyen dans le secteur Barrhaven demeure inférieur à celui des secteurs voisins de Kanata-Stittsville et de Nepean. Ainsi, le prix de revente moyen pour les sept premiers mois de l'année 2004 à Barrhaven n'atteignait que 95 % de celui de Nepean, alors que ce rapport était de 98 % l'an dernier. De façon analogue, le rapport entre les prix de revente moyens à Barrhaven et à Kanata a été de 91 % cette année, alors qu'il s'était établi à 93 % en 200

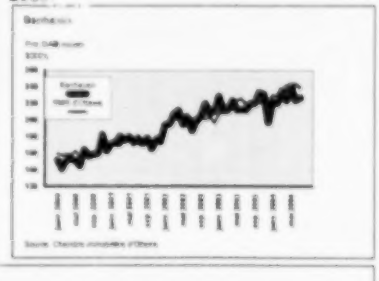


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX ($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	932	1 035	(10,0)	6 776	6 200	9,3	255 278	235 844	8,2	254 353	235 109	8,2
JUMELÉS	12	24	(50,0)	163	134	21,6	281 750	222 821	26,4	256 793	224 446	14,4
COPROPRIÉTÉS	251	284	(11,6)	1 699	1 676	1,4	175 561	159 218	10,3	172 033	161 996	6,2
AUTRES	9	15	(40,0)	79	132	(40,2)	108 611	105 360	3,1	102 142	133 971	(23,8)
TOTAL	1 204	1 358	(11,3)	8 717	8 142	7,1	237 827	218 147	9,0	236 974	218 244	8,6

À cause des changements apportés au système de saisie de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8 : RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NOUV. INSCR.	NOUV INSCR. DDA *	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12 400	1 479	19 500	0,677	n/a	206 694	206 792
Février	946	12 200	1 465	17 700	0,707	2 628	213 033	212 363
Mars	1 153	12 400	1 852	17 900	0,676	3 005	214 729	212 070
Avril	1 257	11 800	2 032	18 500	0,657	3 464	222 117	215 856
Mai	1 488	12 700	2 199	19 200	0,668	3 559	222 766	216 558
Juin	1 334	13 400	2 099	21 000	0,654	3 583	225 358	219 894
Juillet	1 380	15 100	1 789	20 000	0,789	3 495	218 730	220 055
Août	1 056	11 700	1 556	19 400	0,638	3 407	216 850	219 597
Septembre	1 034	13 400	1 743	22 500	0,619	3 467	225 381	226 462
Octobre	1 033	13 700	1 650	21 600	0,653	3 285	220 455	228 025
Novembre	870	13 000	1 137	19 600	0,677	3 032	222 243	225 348
Décembre	672	12 700	705	20 900	0,639	2 402	221 249	227 773
Janvier 2004	652	12 400	1 571	20 900	0,629	2 740	229 921	230 175
Février	967	12 500	1 742	21 300	0,602	3 117	229 313	228 602
Mars	1 407	15 200	2 260	22 000	0,673	3 512	237 326	234 178
Avril	1 511	14 100	2 286	20 800	0,703	3 921	240 848	233 819
Mai	1 640	14 000	2 483	21 800	0,655	4 135	243 350	236 778
Juin	1 464	14 800	2 255	22 400	0,673	4 268	243 522	237 162
Juillet	1 218	13 300	1 976	21 900	0,637	4 290	238 637	240 243
var. en % juillet 2003-2004	*-11,7*		*10,5*			*22,7*	*9,1*	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
Cumul 2003	8 212	-	12 915	-	0,690	3 289	218 880	-
Cumul 2004	8 859	-	14 573	-	0,653	3 712	238 826	-
var. en % Cumul 2003-2004	*7,9*	-	*12,8*	-	-	*12,9*	*9,1*	-

* Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

** Données désaisonnalisées

TABLEAU 9 : VENTES ET PRIX S.I.A.® EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A. ®					PRIX S.I.A.® MOYEN ($)			
SECTEUR	juillet 2004	juillet 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	juillet 2004	juillet 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	161	178	1 314	1 177	*11,6*	230 230	209 616	*9,8*	230 383
SECTEUR EST	82	97	568	565	*0,5*	209 620	187 945	*11,5*	212 665
SUD-EST	153	205	1 147	1 083	*5,9*	251 432	230 282	*9,2*	253 830
CENTRE-VILLE	92	87	607	553	*9,8*	340 958	303 365	*12,4*	339 948
SECTEUR OUEST	122	120	846	786	*7,6*	251 088	223 034	*12,6*	251 919
NEPEAN	111	88	661	664	*-0,5*	241 571	229 394	*5,3*	238 872
BARRHAVEN	85	85	638	544	*17,3*	226 477	211 778	*6,9*	228 079
KANATA-STITTSVILLE	141	165	1 032	983	*5,0*	255 146	241 570	*5,6*	251 634

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1 800 493 0059

Marché de la revente

Les ventes ont chuté en juillet

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à 13 300 en juillet. Ce chiffre constitue un recul de 10 % par rapport à celui de juin (14 800, chiffre révisé) et de 7 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (14 300).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 1 218 en juillet – une chute de 12 % comparativement au même mois en 2003. Il s'agit toutefois du second volume en importance depuis au moins 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en juillet à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 826.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a diminué de 2 % entre juin et juillet, passant de 22 400 à 21 900. En données non corrigées, le volume de nouvelles inscriptions en juillet s'est élevé à 1 976, ce qui est de 11 % supérieur au total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des sept premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % les résultats correspondants de 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de ventes en juillet a régressé plus que celui des nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières a atteint son plus bas niveau des six derniers mois; il est passé de 0,673 en juin (chiffre révisé) à 0,637 en juillet. Par ailleurs, le rapport brut entre les ventes et les nouvelles inscriptions a été de 0,616 en juillet, ce qui est nettement inférieur au rapport de 0,771 enregistré en juillet 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour le sixième mois de suite en juillet, et le total pour les sept premiers mois de 2004 a été supérieur de 13 % à celui de la période correspondante en 2003.
- En juillet cette année, le prix de revente moyen s'est alourdi de 9,1 % en regard de juillet 2003, ce qui correspond au taux de croissance des prix pendant les sept premiers mois de 2004. Cette progression est supérieure à celle de 8,1 % enregistrée en juin.
- La hausse des prix dans les autres principaux centres de l'Ontario rattrape celle d'Ottawa. Selon les dernières données disponibles, soit celles pour la période de janvier à juin 2004, l'augmentation de 9,2 % des prix relevée à Ottawa place cette ville au cinquième rang parmi les 11 principaux centres.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont chuté de 10 % entre juillet 2003 et juillet 2004, tout comme celles des autres types de logements offerts sur le marché de la revente. Depuis le début de 2004, les ventes de logements existants ont tout de même été plus nombreuses que pendant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur Barrhaven

- Le secteur Barrhaven s'articule autour de l'intersection du chemin Greenbank et du chemin Fallowfield, à proximité de la rivière Rideau, du côté ouest. Souvent considéré comme une partie de Nepean, Barrhaven est entouré de vastes espaces verts, qui l'en séparent. L'accès au centre-ville d'Ottawa s'effectue surtout par la promenade Prince of Wales et l'autoroute 416.
- La proportion des ventes S.I.A.® réalisées dans le secteur Barrhaven par rapport au total des transactions effectuées sur le territoire d'Ottawa continue de s'accroître légèrement. De janvier à juillet 2004, ce secteur a enregistré 7,2 % du volume des ventes S.I.A.® conclues à Ottawa, ce qui représente une légère hausse en regard des chiffres de 6,5 % et de 6,1 %, relevés en 2003 et en 2002, respectivement.

- De janvier à juillet 2004, les ventes dans le secteur Barrhaven ont dépassé de 17 % celles de la période correspondante en 2003. C'est plus du double de l'augmentation de 8 % enregistrée dans l'ensemble du territoire d'Ottawa. À Barrhaven, le nombre de ventes s'était accru de 11 % en 2002, et de 7 % l'an dernier.
- Dans le secteur Barrhaven, la croissance du prix de revente moyen a été inférieure à celle d'Ottawa au cours de cinq des sept premiers mois de 2004. À Ottawa, l'augmentation du prix de revente moyen entre 2003 et 2004 pour la période allant du début de janvier à la fin de juillet s'est chiffrée à 9,1 %, tandis qu'elle n'a été que de 6,1 % à Barrhaven.
- Le prix de revente moyen dans le secteur Barrhaven demeure inférieur à celui des secteurs voisins de Kanata-Stittsville et de Nepean. Ainsi, le prix de revente moyen pour les sept premiers mois de l'année 2004 à Barrhaven n'atteignait que 95 % de celui de Nepean, alors que ce rapport était de 98 % l'an dernier. De façon analogue, le rapport entre les prix de revente moyens à Barrhaven et à Kanata a été de 91 % cette année, alors qu'il s'était établi à 93 % en 2003.

TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	932	1 035	(10,0)	6 776	6 200	9,3	255 278	235 844	8,2	254 353	235 109	8,2
JUMELÉS	12	24	(50,0)	163	134	21,6	281 750	222 821	26,4	256 793	224 446	14,4
COPROPRIÉTÉS	251	284	(11,6)	1 699	1 676	1,4	175 561	159 218	10,3	172 033	161 996	6,2
AUTRES	9	15	(40,0)	79	132	(40,2)	108 611	105 360	3,1	102 142	133 971	(23,8)
TOTAL	**1 204**	**1 358**	**(11,3)**	**8 717**	**8 142**	**7,1**	**237 827**	**218 147**	**9,0**	**236 974**	**218 244**	**8,6**

À cause des changements apportés au système de saisie de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8 : RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NOUV. INSCR.	NOUV. INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12 400	1 479	19 500	0,677	n/a	206 694	206 792
Février	946	12 200	1 465	17 700	0,707	2 628	213 033	212 363
Mars	1 153	12 400	1 852	17 900	0,676	3 005	214 729	212 070
Avril	1 257	11 800	2 032	18 500	0,657	3 464	222 117	215 856
Mai	1 488	12 700	2 199	19 200	0,668	3 559	222 766	216 558
Juin	1 334	13 400	2 099	21 000	0,654	3 583	225 358	219 894
Juillet	1 380	15 100	1 789	20 000	0,789	3 495	218 730	220 055
Août	1 056	11 700	1 556	19 400	0,638	3 407	216 850	219 597
Septembre	1 034	13 400	1 743	22 500	0,619	3 467	225 381	226 462
Octobre	1 033	13 700	1 650	21 600	0,653	3 285	220 455	228 025
Novembre	870	13 000	1 137	19 600	0,677	3 032	222 243	225 348
Décembre	672	12 700	705	20 900	0,639	2 402	221 249	227 773
Janvier 2004	652	12 400	1 571	20 900	0,629	2 740	229 921	230 175
Février	967	12 500	1 742	21 300	0,602	3 117	229 313	228 602
Mars	1 407	15 200	2 260	22 000	0,673	3 512	237 326	234 178
Avril	1 511	14 100	2 286	20 800	0,703	3 921	240 848	233 819
Mai	1 640	14 000	2 483	21 800	0,655	4 135	243 350	236 778
Juin	1 464	14 800	2 255	22 400	0,673	4 268	243 522	237 162
Juillet	1 218	13 300	1 976	21 900	0,637	4 290	238 637	240 243
var. en % juillet 2003-2004	*-11,7*		*10,5*			*22,7*	*9,1*	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
Cumul 2003	8 212	-	12 915	-	0,690	3 289	218 880	-
Cumul 2004	8 859	-	14 573	-	0,653	3 712	238 826	-
var. en % Cumul 2003-2004	*7,9*	-	*12,8*	-	-	*12,9*	*9,1*	-

* Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

** Données désaisonnalisées

TABLEAU 9 : VENTES ET PRIX S.I.A.® EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A. ®					PRIX S.I.A.® MOYEN ($)			
SECTEUR	juillet 2004	juillet 2003	Total 2004	Total 2003	*Var. en %*	juillet 2004	juillet 2003	*Var. en %*	Moy. 2004
ORLEANS	161	178	1 314	1 177	*11,6*	230 230	209 616	*9,8*	230 383
SECTEUR EST	82	97	568	565	*0,5*	209 620	187 945	*11,5*	212 665
SUD-EST	153	205	1 147	1 083	*5,9*	251 432	230 282	*9,2*	253 830
CENTRE-VILLE	92	87	607	553	*9,8*	340 958	303 365	*12,4*	339 948
SECTEUR OUEST	122	120	846	786	*7,6*	251 088	223 034	*12,6*	251 919
NEPEAN	111	88	661	664	*-0,5*	241 5[illegible]	229 394	*5,3*	238 872
BARRHAVEN	85	85	638	544	*17,3*	226 477	211 778	*6,9*	228 079
KANATA-STITTSVILLE	141	165	1 032	983	*5,0*	255 146	241 570	*5,6*	251 634

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

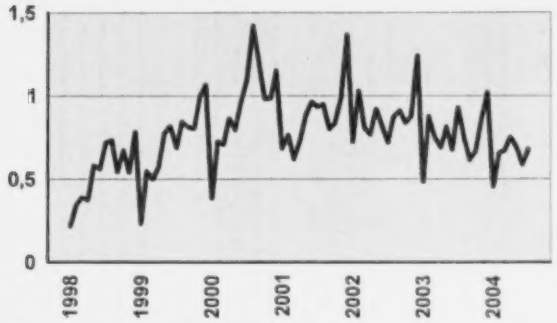
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

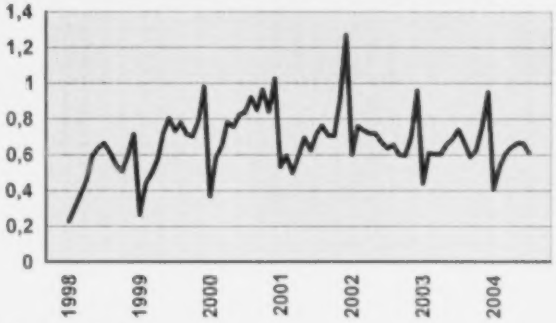
Composez le 1 800 493 0059

Copropriétés - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)



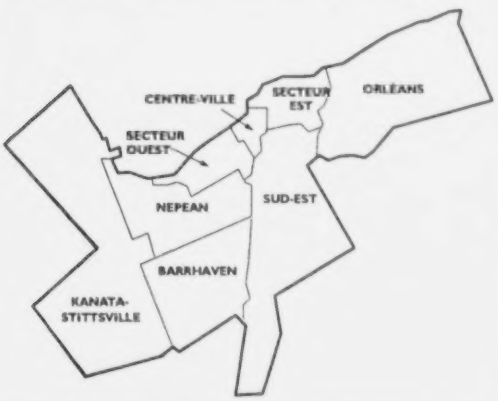
Source : C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)



Source : C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS
(VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A. ®
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

DÉFINITIONS

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. Dans le cas des *maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. Dans le cas des *appartements* et des *maisons en rangée*, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

© 2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Baisse des mises en chantier

Le ralentissement du segment des logements collectifs refroidit le marché

VOLUME 7 NUMÉRO 8
AOÛT 2004

- Le nombre désaisonnalisé annualisé d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a diminué de 13 % entre juillet et août cette année, passant de 7 800 (chiffre révisé) à 6 800. Il s'agit de la deuxième baisse à se produire au cours des trois derniers mois.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 731 en août dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente un repli de 5 % par rapport au même mois en 2003, mais dépasse de 47 % la moyenne du mois d'août des dix années précédentes, qui est de 498.
- Toujours en août, la construction s'est repliée dans le segment des collectifs, mais elle est demeurée stable dans celui des logements individuels. Même si un plus grand nombre de copropriétés ont été commencées, le recul enregistré par les maisons en rangée en propriété absolue et les appartements locatifs a entraîné une baisse de 8 % des mises en chantier de collectifs par rapport à août 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles, par contre, sont restées au même niveau que douze mois plus tôt.
- En août, 277 logements en copropriété ont été mis en chantier, contre 136 en juillet, 15 en juin et aucun en août 2003. Pour les huit premiers mois de 2004, le total de cette catégorie atteint 983, ce qui constitue un bond de 132 % en glissement annuel.
- Malgré le recul observé en août, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs demeure de 10 % supérieur à celui relevé à la même période en 2003. Cette avance est en grande partie attribuable au plus grand nombre de copropriétés commencées; les mises en chantier de jumelés en propriété absolue et de logements locatifs aidés sont elles aussi en hausse.
- Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier n'ont enregistré, en août, aucun changement d'une année sur l'autre, de telle sorte que le cumul annuel se trouve 8 % au-dessus de celui des huit premiers mois de 2003.

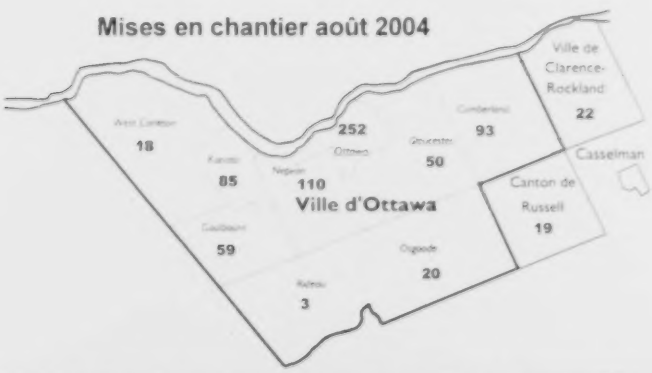
SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1
Le ralentissement du segment des logements collectifs refroidit le marché

MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Les ventes ont été inégales en août

TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A.® en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8



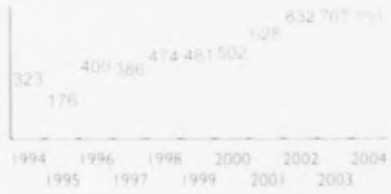
Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

- Le total des mises en chantier d'habitations a chuté dans la plupart des douze anciennes municipalités de la RMR en août 2004; il ne s'est accru que dans quatre d'entre elles. Malgré cela, la moitié des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les huit premiers mois de l'année.
- La plus forte augmentation du nombre des maisons individuelles mises en chantier en regard d'août 2003 s'est produite à Cumberland, l'écart s'étant chiffré à 24. Gloucester vient en deuxième place, à bonne distance, avec une hausse de 9.
- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Kanata qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Gloucester arrivant au deuxième rang. La construction de logements collectifs s'est accrue dans les deux secteurs, mais Kanata a aussi vu augmenter le nombre des maisons individuelles mises en chantier.
- En août, les ventes de logements neufs ont dépassé de 11 % celles d'août 2003, après avoir accusé une baisse de 25 % en juillet. La progression a été de 13 % pour les maisons individuelles et de 9 % pour les logements collectifs.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en août 2004 a été de 329 916 $, en hausse de 4 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin août, il s'est établi à 331 804 $, ce qui représente un accroissement de 9 % par rapport aux huit premiers mois de 2003.
- En glissement annuel, l'emploi a fléchi de 0,2 % dans la RMR d'Ottawa en août, ce qui constitue un cinquième recul consécutif. Malgré cela, le niveau d'emploi à Ottawa pour 2004 demeure de 0,3 % supérieur à la moyenne calculée pour les huit premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs n'a à peu près pas bougé en juillet, car la composante « Terrains seulement » est demeurée au même niveau et la composante « Maisons seulement » a augmenté très légèrement. Pour les sept premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru de 6,0 % par rapport à la même période en 2003, la composante « Maisons seulement » ayant gagné 6,4 %, tandis que la composante « Terrains seulement » augmentait de 5,4 %.
- De juillet à août, les taux hypothécaires ont un peu diminué : ceux de un an et de trois ans, de 0,2 point de pourcentage et celui de cinq ans, de 0,25. Les taux des trois durées de prêt se situaient à un niveau inférieur à ce qu'ils étaient à la fin de 2003.
- En août, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 622 $, comme un an auparavant. ✣

Mises en chantier du mois de août
Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	3 432
	Février	178	4 080
	Mars	442	5 760
	Avril	693	7 056
	Mai	600	5 400
	Juin	684	7 008
	Juillet	591	5 808
	Août	767	7 188
	Septembre	592	6 288
	Octobre	534	5 760
	Novembre	467	4 536
	Décembre	542	7 752
2004	Janvier	444	4 440
	Février	419	4 704
	Mars	[illegible]	[illegible]
	Avril	[illegible]	[illegible]
	Mai	[illegible]	[illegible]
	Juin	[illegible]	[illegible]
	Juillet	791	8 052
	Août	731	6 900

[illegible]

Source : SCHL

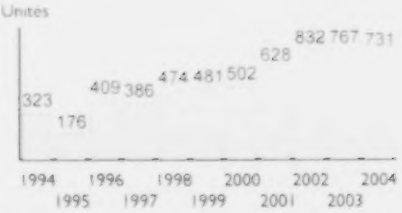
TABLEAU 1 APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2) Indice d'ensemble	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)		Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,2	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,2	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,5	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9	126,7	111,5	155,4	145,9
	Mai	4,55	5,80	6,50	461,5	7,2	65,1	127,9	113,6	155,9	146,6
	Juin	4,70	6,10	6,70	467,4	7,1	65,8	127,5	114,0	157,5	148,4
	Juillet	4,60	5,90	6,55	474,2	7,1	66,6	127,7	114,0	157,6	148,5
	Août	4,40	5,70	6,30	473,7	7,0	66,4				

[illegible]

- Le total des mises en chantier d'habitations a chuté dans la plupart des douze anciennes municipalités de la RMR en août 2004; il ne s'est accru que dans quatre d'entre elles. Malgré cela, la moitié des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les huit premiers mois de l'année.
- La plus forte augmentation du nombre des maisons individuelles mises en chantier en regard d'août 2003 s'est produite à Cumberland, l'écart s'étant chiffré à 24. Gloucester vient en deuxième place, à bonne distance, avec une hausse de 9.
- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Kanata qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Gloucester arrivant au deuxième rang. La construction de logements collectifs s'est accrue dans les deux secteurs, mais Kanata a aussi vu augmenter le nombre des maisons individuelles mises en chantier.
- En août, les ventes de logements neufs ont dépassé de 11 % celles d'août 2003, après avoir accusé une baisse de 25 % en juillet. La progression a été de 13 % pour les maisons individuelles et de 9 % pour les logements collectifs.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en août 2004 a été de 329 916 $, en hausse de 4 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin août, il s'est établi à 331 804 $, ce qui représente un accroissement de 9 % par rapport aux huit premiers mois de 2003.
- En glissement annuel, l'emploi a fléchi de 0,2 % dans la RMR d'Ottawa en août, ce qui constitue un cinquième recul consécutif. Malgré cela, le niveau d'emploi à Ottawa pour 2004 demeure de 0,3 % supérieur à la moyenne calculée pour les huit premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs n'a à peu près pas bougé en juillet, car la composante « Terrains seulement » est demeurée au même niveau et la composante « Maisons seulement » a augmenté très légèrement. Pour les sept premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru de 6,0 % par rapport à la même période en 2003, la composante « Maisons seulement » ayant gagné 6,4 %, tandis que la composante « Terrains seulement » augmentait de 5,4 %.
- De juillet à août, les taux hypothécaires ont un peu diminué : ceux de un an et de trois ans, de 0,2 point de pourcentage et celui de cinq ans, de 0,25. Les taux des trois durées de prêt se situaient à un niveau inférieur à ce qu'ils étaient à la fin de 2003.
- En août, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 622 $, comme un an auparavant. ❖

Mises en chantier du mois de août
Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6 400
	Février	279	6 000
	Mars	442	5 700
	Avril	692	7 000
	Mai	500	5 400
	Juin	681	7 000
	Juillet	591	5 800
	Août	767	7 100
	Septembre	392	4 500
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 500
	Décembre	532	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 700
	Mars	413	7 200
	Avril	538	6 400
	Mai	640	7 300
	Juin	593	6 200
	Juillet	790	7 800
	Août	731	6 800

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2) Indice d'ensemble	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)		Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9	126,7	111,5	155,4	145,9
	Mai	4,55	5,80	6,50	461,5	7,2	65,1	127,9	113,6	155,9	146,6
	Juin	4,70	6,10	6,70	467,4	7,1	65,8	127,5	116,0	157,5	148,4
	Juillet	4,60	5,90	6,55	474,2	7,1	66,6	127,7	116,0	157,6	148,5
	Août	4,40	5,70	6,30	473,7	7,0	66,4				

(1) Données de fin de mois.

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.

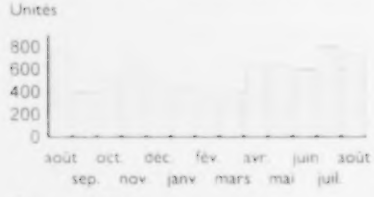
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		GRAND
RMR D'OTTAWA	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	TOTAL
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Août 2004	146	30	354	0	0	0	532	0	0	1 062
Août 2003	309	21	277	0	0	3	112	0	0	722
MISES EN CHANTIER										
Août 2004	317	14	119	46	231	0	4	0	0	731
Août 2003	317	19	273	0	0	0	158	0	0	767
Variation en %	*0,0*	*-26,3*	*-56,4*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*-97,5*	*s.o.*	*s.o.*	*-4,7*
Total 2004	2 141	236	1 115	243	740	102	28	0	60	4 665
Total 2003	1 982	219	1 441	42	382	0	161	34	15	4 276
Variation en %	*8,0*	*7,8*	*-22,6*	*478,6*	*93,7*	*s.o.*	*-82,6*	*-100,0*	*300,0*	*9,1*
ACHÈVEMENTS										
Août 2004	232	40	91	42	277	13	0	0	0	695
Août 2003	293	28	141	8	0	20	24	0	0	514
Variation en %	*-20,8*	*42,9*	*-35,5*	*425,0*	*s.o.*	*-35,0*	*-100,0*	*s.o.*	*s.o.*	*35,2*
Total 2004	1 816	202	1 294	77	606	72	408	0	0	4 475
Total 2003	1 980	180	991	8	30	109	60	0	40	3 398
Variation en %	*-8,3*	*12,2*	*30,6*	*862,5*	*1920,0*	*-33,9*	*580,0*	*s.o.*	*-100,0*	*31,7*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Août 2004	1 767	188	925	355	1 198	73	214	0	60	4 780
Août 2003	1 600	169	1 229	43	1 065	29	813	34	0	4 982
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Août 2004	45	27	80	6	91	20	221	0	0	490
Août 2003	52	20	85	3	8	20	85	0	0	273
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Août 2004	1 812	215	1 005	361	1 289	93	435	0	60	5 270
Août 2003	1 652	189	1 314	46	1 073	49	898	34	0	5 255
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Août 2004	231	35	95	42	262	6	83	0	0	754
Moy. sur 3 mois 2004	239	37	192	12	41	20	44	0	0	585
Août 2003	285	25	147	5	1	14	10	0	0	487
Moy. sur 3 mois 2003	247	34	125	0	13	11	11	0	0	449
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Août 2004	7,6	5,8	5,2	30,1	31,4	4,7	9,9	n/a	n/a	9,0
Août 2003	6,7	5,6	10,5	n/a	82,5	4,5	47,3	n/a	n/a	11,7

Source : SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, août 2003 - août 2004

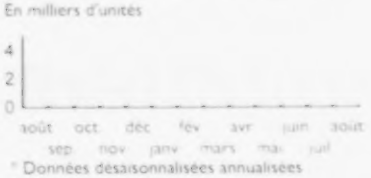


Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*
RMR d'Ottawa , 1999-2004

* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
RMR d'Ottawa, août 2003 - août 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

TABLEAU 3A : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**317**	**317**	-	**450**	**414**	**-8,0**	**767**	**731**	**-4,7**
Ville d'Ottawa	**273**	**280**	**2,6**	**431**	**410**	**-4,9**	**704**	**690**	**-2,0**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	32	14	-56,3	184	238	29,3	216	252	16,7
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	0	0	-	28	0	-100,0	28	0	-100,0
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	67	66	-1,5	65	44	-32,3	132	110	-16,7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	2	2	-	0	0	-	2	2	-
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	23	32	39,1	28	16	-42,9	51	48	-5,9
Kanata	40	33	-17,5	21	52	147,6	61	85	39,3
Cumberland	25	49	96,0	93	44	-52,7	118	93	-21,2
Goulbourn	37	43	16,2	7	16	128,6	44	59	34,1
West Carleton	16	18	12,5	0	0	-	16	18	12,5
Rideau	7	3	-57,1	5	0	-100,0	12	3	-75,0
Osgoode	24	20	-16,7	0	0	-	24	20	-16,7
Ville de Clarance-Rockland	**23**	**18**	**-21,7**	**0**	**4**	**n/a**	**23**	**22**	**-4,3**
Canton de Russell	**17**	**19**	**11,8**	**19**	**0**	**-100,0**	**36**	**19**	**-47,2**
Casselman	**4**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	-	**4**	**0**	**-100,0**

* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %

Source : SCHL

TABLEAU 3B : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**1982**	**2141**	**8,0**	**2294**	**2524**	**10,0**	**4276**	**4665**	**9,1**
Ville d'Ottawa	**1782**	**1921**	**7,8**	**2256**	**2473**	**9,6**	**4038**	**4394**	**8,8**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	114	122	7,0	855	883	3,3	969	1005	3,7
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	7	10	42,9	60	207	*	67	217	*
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	362	438	21,0	403	294	-27,0	765	732	-4,3
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	17	24	41,2	61	96	57,4	78	120	53,8
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	191	182	-4,7	143	299	109,1	334	481	44,0
Kanata	210	275	31,0	200	375	87,5	410	650	58,5
Cumberland	361	380	5,3	439	271	-38,3	800	651	-18,6
Goulbourn	220	252	14,5	46	48	4,3	266	300	12,8
West Carleton	92	89	-3,3	0	0	-	92	89	-3,3
Rideau	42	29	-31,0	49	0	-100,0	91	29	-68,1
Osgoode	166	120	-27,7	0	0	-	166	120	-27,7
Ville de Clarance-Rockland	**84**	**106**	**26,2**	**8**	**45**	*	**92**	**151**	**64,1**
Canton de Russell	**98**	**114**	**16,3**	**30**	**6**	**-80,0**	**128**	**120**	**-6,3**
Casselman	**18**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	-	**18**	**0**	**-100,0**

* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %

Source : SCHL

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9,3	148	174	17,6	309	320	3,6
Février	183	175	-4,4	199	245	23,1	382	420	9,9
Mars	201	298	48,3	209	305	45,9	410	603	47,1
Avril	208	242	16,3	157	282	79,6	365	524	43,6
Mai	176	211	19,9	161	255	58,4	337	466	38,3
Juin	178	215	20,8	159	221	39,0	337	436	29,4
Juillet	156	120	-23,1	215	157	-27,0	371	277	-25,3
Août	134	152	13,4	206	224	8,7	340	376	10,6
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1 397	1 559	11,6	1 454	1 863	28,1	2 851	3 422	20,0
TOTAL ANNUEL	**2 063**			**2 200**			**4 263**		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Août 2004	Août 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	7	3	133,3	67	124	-46,0
%	2,6	1,0		3,4	5,7	
De 190 000 a 250 000 $						
Nombre	40	48	-16,7	243	384	-36,7
%	15,0	15,5		12,2	17,7	
Plus de 250 000 $						
Nombre	219	259	-15,4	1679	1662	1,0
%	82,3	83,5		84,4	76,6	
TOTAL (100 %)	**266**	**310**	**-14,2**	**1 989**	**2 170**	**-8,3**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Août 2004	268 861	269 000	348 284	325 000	329 916	300 000
Août 2003	279 350	276 700	324 495	305 000	318 314	300 000
Var. en %	*-3,8*	*-2,8*	*7,3*	*6,6*	*3,6*	*0,0*
Total 2004	271 563	271 744	345 347	321 541	331 804	312 681
Total 2003	236 291	232 978	317 200	294 131	303 874	287 450
Var. en %	*14,9*	*16,6*	*8,9*	*9,3*	*9,2*	*8,8*

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156	120	-23.1	215	157	-27.0	371	277	-25.3
Août	134	152	13.4	206	224	8.7	340	376	10.6
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre	144			160			304		
Cumul annuel	1 397	1 559	11.6	1 454	1 863	28.1	2 851	3 422	20.0
TOTAL ANNUEL	2 063			2 200			4 263		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Août 2004	Août 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	7	3	133,3	67	124	-46,0
%	2,6	1,0		3,4	5,7	
De 190 000 à 250 000 $						
Nombre	40	48	-16,7	243	384	-36,7
%	15,0	15,5		12,2	17,7	
Plus de 250 000 $						
Nombre	219	259	-15,4	1679	1662	1,0
%	82,3	83,5		84,4	76,6	
TOTAL (100 %)	**266**	**310**	**-14,2**	**1 989**	**2 170**	**-8,3**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Août 2004	268 861	269 000	348 284	325 000	329 916	300 000
Août 2003	279 350	276 700	324 495	305 000	318 314	300 000
Var. en %	*-3,8*	*-2,8*	*7,3*	*6,6*	*3,6*	*0,0*
Total 2004	271 563	271 744	345 347	321 541	331 804	312 681
Total 2003	236 291	232 978	317 200	294 131	303 874	287 450
Var. en %	*14,9*	*16,6*	*8,9*	*9,3*	*9,2*	*8,8*

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, **qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.**

Marché de la revente

Les ventes ont été inégales en août

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à 12 700 en août. Ce chiffre constitue un recul de 5 % par rapport à celui de juillet (13 300) et de 8 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (13 870).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 1 068 en août, une augmentation de 1 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit du quatrième volume en importance depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en août à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 780.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a gagné 6 % en août par rapport à juillet, passant de 22 000 (chiffre révisé) à 23 400. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 904 en août et dépassé de 22 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des huit premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 14 % les résultats correspondants de 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre des nouvelles inscriptions en août a plus augmenté que les ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières a atteint son plus bas niveau des 68 derniers mois; il est passé de 0,605 en juillet (chiffre révisé) à 0,556 en août. Par ailleurs, le rapport brut des ventes aux nouvelles inscriptions s'est établi en août à 0,561, ce qui est nettement inférieur au rapport de 0,679 enregistré en août 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le septième mois de suite en août, et le total des huit premiers mois de 2004 est supérieur de 14 % à celui de la période correspondante en 2003.
- En août dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 7,7 % par rapport à août 2003, ce qui a fait reculer à 9,0 % le taux de croissance des prix pendant les huit premiers mois de 2004. Cette progression est inférieure à celle de 9,1 % enregistrée en juillet.
- La hausse des prix à Ottawa demeure vigoureuse si on la compare à l'augmentation observée dans les autres grands centres urbains de l'Ontario. Les 9,0 % de croissance enregistrés dans la capitale pendant les huit premiers mois de 2004, comparativement à la période correspondante en 2003, dépassent la moyenne provinciale de 8,5 %.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont crû de 1 % en août 2004 par rapport à août 2003, tandis que celles de copropriétés ont progressé de 5 %. Les ventes d'habitations des catégories « doubles » et « autres » ont diminué. Pendant les huit premiers mois de 2004, les ventes de logements existants ont tout de même été plus nombreuses que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur Kanata-Stittsville

- Kanata-Stittsville est la portion la plus occidentale de l'Ottawa urbain. On y trouve l'une des plus fortes concentrations d'entreprises de haute technologie au Canada, de grands espaces verts et des terrains non bâtis. Au cours des dix dernières années, la région a connu une croissance rapide en raison du grand nombre d'entreprises, de services connexes et de travailleurs qui s'y sont établis.
- La part des ventes S.I.A.® réalisées dans le secteur Kanata-Stittsville par rapport au total des transactions effectuées sur le territoire d'Ottawa a diminué légèrement cette année. De janvier à la fin août 2004, ce secteur a enregistré 11,5 % du volume des ventes S.I.A.® conclues à Ottawa, soit un peu moins que les 12,0 % relevés pour l'ensemble de 2003.

- Durant les huit premiers mois de 2004, les ventes dans le secteur Kanata-Stittsville ont dépassé de 2,1 % celles de la période correspondante en 2003, alors que le total des ventes de la RMR a crû de 7,1 %.
- Dans le secteur Kanata-Stittsville, le prix de revente moyen pour les huit premiers mois de 2004 est de 7,0 % supérieur à ce qu'il était à la même période l'an dernier; ce pourcentage est un peu inférieur à la moyenne d'Ottawa, qui est de 9,0 %. On ne s'étonnera pas de constater que la croissance du prix moyen d'une année sur l'autre a été inférieure, dans ce secteur, à la moyenne d'Ottawa pour 19 des 30 derniers mois.
- Le prix de revente moyen dans le secteur Kanata-Stittsville demeure supérieur à celui des secteurs voisins de Baarhaven et de Nepean, mais l'écart s'est rétréci. En 2000, il dépassait de 16 % le prix de revente moyen de Baarhaven et de 9 % celui de Nepean. Mais cette année, l'écart n'est plus que de 10 % avec Baarhaven et de 6 % avec Nepean..

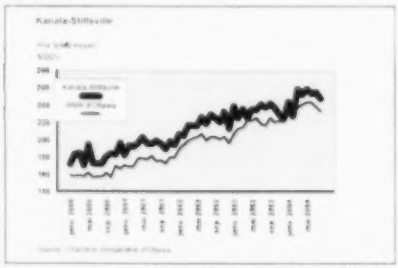


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	802	791	1,4	7 578	6 991	8,4	249 718	229 356	8,9	253 862	234 458	8,3
JUMELÉS	13	22	(40,9)	176	156	12,8	246 134	273 527	(10,0)	256 006	231 367	10,6
COPROPRIÉTÉS	226	215	5,1	1 925	1 891	1,8	176 455	169 380	4,2	172 552	162 835	6,0
AUTRES	9	11	(18,2)	88	143	(38,5)	60 100	63 391	(5,2)	97 843	128 542	(23,9)
TOTAL	1 050	1 039	1,1	9 767	9 181	6,4	232 279	216 123	7,5	236 470	218 004	8,5

À cause des changements apportés au système au mois de juin de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NOUV. INSCR.	NOUV INSCR. DDA *	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12 600	1 479	19 500	0,682	n/a	206 694	206 882
Février	946	12 300	1 465	17 700	0,711	2 628	213 033	212 489
Mars	1 153	12 300	1 852	17 900	0,680	3 005	214 729	212 182
Avril	1 257	11 800	2 032	18 600	0,659	3 464	222 117	215 913
Mai	1 488	12 600	2 199	19 300	0,667	3 559	222 766	216 508
Juin	1 334	13 200	2 099	21 000	0,648	3 583	225 358	219 717
Juillet	1 380	15 000	1 789	20 000	0,754	3 495	218 730	219 714
Août	1 056	12 400	1 556	19 100	0,664	3 407	216 850	219 952
Septembre	1 034	13 200	1 743	22 500	0,617	3 467	225 381	226 368
Octobre	1 033	13 600	1 650	21 600	0,652	3 285	220 455	227 947
Novembre	870	13 000	1 137	19 600	0,677	3 032	222 243	225 315
Décembre	672	12 700	705	20 900	0,640	2 402	221 249	227 788
Janvier 2004	652	12 400	1 571	20 900	0,633	2 740	229 921	230 276
Février	967	12 500	1 742	21 300	0,604	3 117	229 313	228 746
Mars	1 407	15 000	2 260	22 100	0,676	3 512	237 326	234 316
Avril	1 511	14 100	2 286	20 900	0,705	3 921	240 848	233 885
Mai	1 640	13 900	2 483	21 800	0,654	4 135	243 350	236 711
Juin	1 464	14 400	2 255	22 500	0,666	4 268	243 522	236 939
Juillet	1 218	13 300	1 976	22 000	0,605	4 290	238 637	239 829
Août	1 068	12 700	1 904	23 400	0,556	4 203	233 470	236 890
var. en % Août 2003-2004	*1,1*		*22,4*			*23,4*	*7,7*	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
Cumul 2003	9 268	-	14 471	-	0,683	3 306	218 649	-
Cumul 2004	9 927	-	16 477	-	0,637	3 773	238 250	-
var. en % cumul 2003-2004	*7,1*	-	*13,9*	-	-	*14,1*	*9,0*	-

* Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine

** Données desaisonnalisées

TABLEAU 9 : VENTES ET PRIX S.I.A.® EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	août 2004	août 2003	Total 2004	Total 2003	*Var. en %*	août 2004	août 2003	*Var. en %*	Moy. 2004
ORLÉANS	121	131	1 435	1 308	*9,7*	235 304	213 040	*10,5*	230 798
SECTEUR EST	76	67	644	632	*1,9*	205 216	191 324	*7,3*	211 786
SUD-EST	135	128	1 282	1 211	*5,9*	260 261	223 645	*16,4*	254 507
CENTRE-VILLE	66	70	673	623	*8,0*	349 990	327 317	*6,9*	340 933
SECTEUR OUEST	126	108	972	894	*8,7*	243 337	238 074	*2,2*	250 806
NEPEAN	81	91	742	755	*-1,7*	232 685	221 650	*5,0*	238 197
BARRHAVEN	59	62	697	606	*15,0*	229 831	219 831	*4,5*	228 228
KANATA-STITTSVILLE	112	137	1 144	1 120	*2,1*	247 728	237 789	*4,2*	251 252

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

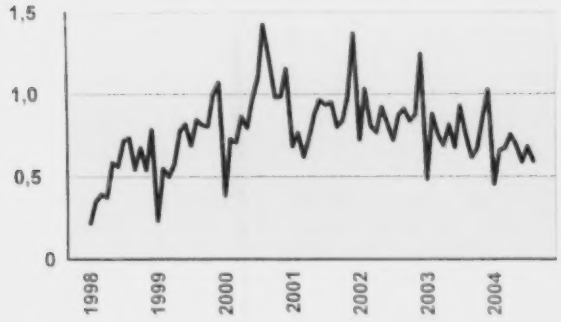
vous donne les plus récentes analyses et les données dont *vous* avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1 800 493 0059

Copropriétés - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)

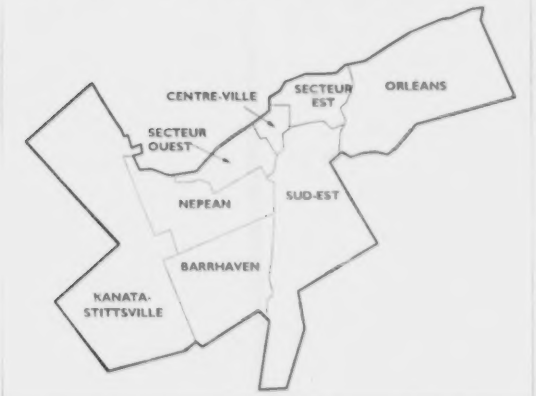


Source : C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)

Source : C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS (VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A. ®
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

DÉFINITIONS

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. Dans le cas des *maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. Dans le cas des *appartements* et des *maisons en rangée*, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Bond des mises en chantier

Gains impressionnants dans le segment des logements individuels et dans celui des collectifs

- Le nombre désaisonnalisé annualisé d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a grimpé de 22 % entre août et septembre cette année, passant de 6 900 (chiffre révisé) à 8 400. Il s'agit de la quatrième hausse à se produire au cours des six derniers mois.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 753 en septembre dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente une augmentation de 92 % par rapport au même mois en 2003 et dépasse de 76 % la moyenne du mois de septembre des dix années précédentes, qui est de 429.
- Toujours en septembre, la construction s'est beaucoup intensifiée à la fois du côté des logements collectifs et de celui des maisons individuelles. Dans le segment des collectifs, elle a plus que doublé en glissement annuel, le bond réalisé par les mises en chantier de logements pour propriétaire-occupant ayant largement compensé le léger recul enregistré du côté des logements locatifs. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont grimpé de 72 % par rapport à septembre 2003.
- En septembre, 113 copropriétés ont été mises en chantier, contre 277 en août, 136 en juillet et aucun en septembre 2003. Au total, 1 096 ont été commencées durant les neuf premiers mois de 2004, un chiffre de 2,6 fois supérieur à celui de la même période en 2003.
- La forte hausse observée en septembre a fait monter le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs de 18,1 % en glissement annuel. Cette avance est en grande partie attribuable à la forte progression du nombre de copropriétés commencées; les mises en chantier de jumelés en propriété absolue et de logements locatifs aidés sont elles aussi en hausse.
- Dans le segment des maisons individuelles, l'augmentation enregistrée en septembre a porté le cumul annuel des mises en chantier à un niveau de 14 % supérieur à celui des neuf premiers mois de 2003.

VOLUME 7, NUMÉRO 9
SEPTEMBRE 2004

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1
Gains impressionnants dans le segment des logements individuels et dans celui des collectifs

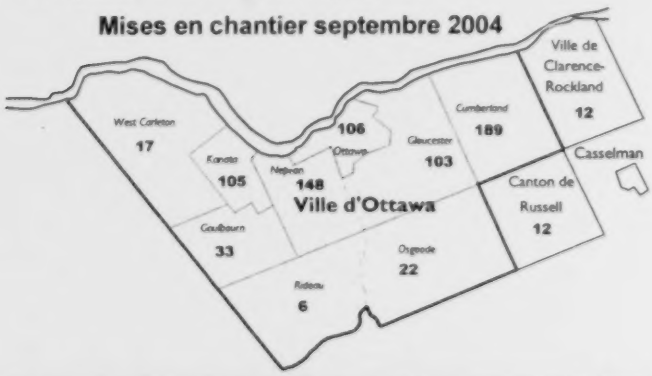
MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Les ventes ont ralenti en septembre

TABLEAUX

1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A.® en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8

Mises en chantier septembre 2004



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

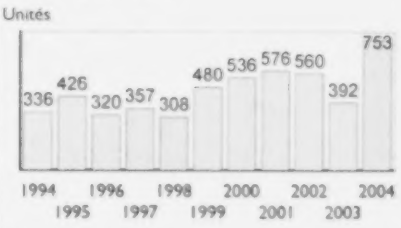
SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- Le total des mises en chantier d'habitations s'est élevé dans neuf des douze anciennes municipalités de la RMR en septembre 2004. Ainsi, sept d'entre elles ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les neuf premiers mois de l'année.
- La plus forte augmentation du nombre de maisons individuelles commencées en regard de septembre 2003 s'est produite à Nepean, l'écart s'étant chiffré à 46. Cumberland suit de près, avec une hausse de 45.
- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Kanata qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Gloucester arrivant une fois de plus au deuxième rang. La construction de logements collectifs et de maisons individuelles s'est accrue dans les deux secteurs.
- En septembre, les ventes de logements neufs ont diminué de 15 % par rapport à celles de septembre 2003, après avoir augmenté de 11 % en août. Celles de maisons individuelles ont dégringolé de 22 %, tandis que celles de logements collectifs ont fléchi de 10 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en septembre 2004 a été de 336 803 $, en hausse de 9 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin septembre, il s'est établi à 332 608 $, ce qui représente un accroissement de 9 % par rapport aux neuf premiers mois de 2003.
- En glissement annuel, l'emploi s'est redressé de 1 % dans la RMR d'Ottawa en septembre, après avoir reculé durant cinq mois consécutifs. Grâce à cette amélioration, le niveau d'emploi à Ottawa pour 2004 est de 0,4 % supérieur à la moyenne calculée pour les neuf premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs est monté de 0,67 % en août, car la composante « Terrains seulement » s'est accrue de 1,47 % et la composante « Maisons seulement », de 0,44 %. Pour les huit premiers mois de l'année, l'Indice a augmenté de 6,4 % par rapport à la même période en 2003, les composantes « Maisons seulement » et « Terrains seulement » ayant gagné respectivement 6,6 et 6,1 %.
- D'août à septembre, les taux hypothécaires ont évolué en divers sens : ceux à un an et à trois ans ont progressé respectivement de 0,4 et 0,1 point de pourcentage, tandis que celui à cinq ans est demeuré stable. Les taux à un an et à trois ans ont légèrement dépassé leur niveau de la fin de 2003, tandis que celui à cinq ans n'a pas bougé.
- En septembre, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 628 $, comme un an auparavant. ⁂

Mises en chantier du mois de septembre Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA* (1)
2003	Janvier	324	6 300
	Février	279	6 000
	Mars	442	5 700
	Avril	692	7 100
	Mai	500	5 400
	Juin	681	7 100
	Juillet	591	5 800
	Août	767	7 200
	Septembre	392	4 400
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 500
	Décembre	532	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 700
	Mars	413	5 200
	Avril	638	6 400
	Mai	640	7 100
	Juin	593	6 300
	Juillet	790	7 900
	Août	731	6 900
	Septembre	753	8 400

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.
Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9	126,7	111,5	155,4	145,9
	Mai	4,55	5,80	6,50	461,5	7,2	65,1	127,9	113,6	155,9	146,6
	Juin	4,70	6,10	6,70	467,4	7,1	65,8	127,5	116,0	157,5	148,4
	Juillet	4,60	5,90	6,55	474,2	7,1	66,6	127,7	116,0	157,6	148,5
	Août	4,40	5,70	6,30	473,7	7,0	66,4	127,4	117,7	158,3	149,5
	Septembre	4,80	5,80	6,30	473,4	6,9	66,3				

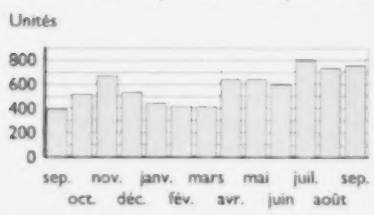
(1) Données de fin de mois
(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.
(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP	EN RANGÉE	APP	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Septembre 2004	394	80	544	36	0	0	681	0	0	1 735
Septembre 2003	354	46	121	0	0	0	114	0	0	635
MISES EN CHANTIER										
Septembre 2004	334	22	284	34	79	0	0	0	0	753
Septembre 2003	194	16	170	0	0	12	0	0	0	392
Variation en %	*72,2*	*37,5*	*67,1*	*s.o.*	*s.o.*	*-100,0*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*92,1*
Total 2004	2 475	258	1 399	277	819	102	28	0	60	5 418
Total 2003	2 176	235	1 611	42	382	12	161	34	15	4 668
Variation en %	*13,7*	*9,8*	*-13,2*	*559,5*	*114,4*	*750,0*	*-82,6*	*-100,0*	*300,0*	*16,1*
ACHÈVEMENTS										
Septembre 2004	355	48	203	61	52	63	12	0	0	794
Septembre 2003	316	26	62	0	0	30	123	0	0	557
Variation en %	*12,3*	*84,6*	*227,4*	*s.o.*	*s.o.*	*110,0*	*-90,2*	*s.o.*	*s.o.*	*42,5*
Total 2004	2 171	250	1 497	138	658	135	420	0	0	5 269
Total 2003	2 296	206	1 053	8	30	139	183	0	40	3 955
Variation en %	*-5,4*	*21,4*	*42,2*	*1625,0*	*2093,3*	*-2,9*	*129,5*	*s.o.*	*-100,0*	*33,2*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Septembre 2004	1 745	162	958	367	1 225	19	202	0	60	4 738
Septembre 2003	1 477	159	1 313	43	1 065	35	690	34	0	4 816
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Septembre 2004	59	21	95	13	83	24	221	0	0	516
Septembre 2003	53	21	70	3	7	25	102	0	0	281
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Septembre 2004	1 804	183	1 053	380	1 308	43	423	0	60	5 254
Septembre 2003	1 530	180	1 383	46	1 072	60	792	34	0	5 097
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Septembre 2004	344	54	188	54	60	59	12	0	0	771
Moy. sur 3 mois 2004	241	40	172	19	128	21	70	0	0	691
Septembre 2003	311	25	77	0	1	25	106	0	0	545
Moy. sur 3 mois 2003	261	31	133	2	11	8	21	0	0	467
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Septembre 2004	7,5	4,6	6,1	20,0	10,2	2,0	6,0	n/a	n/a	7,6
Septembre 2003	5,9	5,8	10,4	23,0	97,5	7,5	37,7	n/a	n/a	10,9

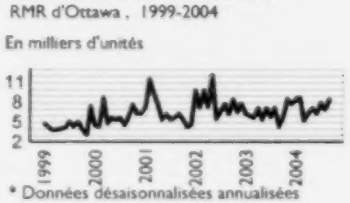
Source : SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, septembre 2003-septembre 2004



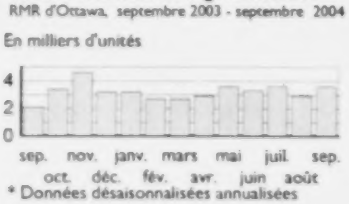
Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*
RMR d'Ottawa , 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

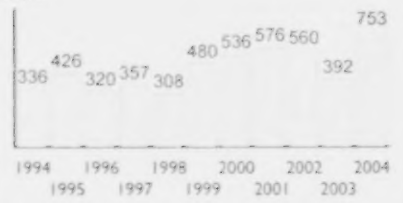
Mises en chantier de log. indiv. DDA*
RMR d'Ottawa, septembre 2003 - septembre 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

- Le total des mises en chantier d'habitations s'est élevé dans neuf des douze anciennes municipalités de la RMR en septembre 2004. Ainsi, sept d'entre elles ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les neuf premiers mois de l'année.
- La plus forte augmentation du nombre de maisons individuelles commencées en regard de septembre 2003 s'est produite à Nepean, l'écart s'étant chiffré à 46. Cumberland suit de près, avec une hausse de 45.
- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Kanata qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations. Gloucester arrivant une fois de plus au deuxième rang. La construction de logements collectifs et de maisons individuelles s'est accrue dans les deux secteurs.
- En septembre, les ventes de logements neufs ont diminué de 15 % par rapport à celles de septembre 2003, après avoir augmenté de 11 % en août. Celles de maisons individuelles ont dégringolé de 22 %, tandis que celles de logements collectifs ont fléchi de 10 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en septembre 2004 a été de 336 803 $, en hausse de 9 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin septembre, il s'est établi à 332 608 $, ce qui représente un accroissement de 9 % par rapport aux neuf premiers mois de 2003.
- En glissement annuel, l'emploi s'est redressé de 1 % dans la RMR d'Ottawa en septembre, après avoir reculé durant cinq mois consécutifs. Grâce à cette amélioration, le niveau d'emploi à Ottawa pour 2004 est de 0,4 % supérieur à la moyenne calculée pour les neuf premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs est monté de 0,67 % en août, car la composante « Terrains seulement » s'est accrue de 1,47 % et la composante « Maisons seulement », de 0,44 %. Pour les huit premiers mois de l'année, l'Indice a augmenté de 6,4 % par rapport à la même période en 2003, les composantes « Maisons seulement » et « Terrains seulement » ayant gagné respectivement 6,6 et 6,1 %.
- D'août à septembre, les taux hypothécaires ont évolué en divers sens : ceux à un an et à trois ans ont progressé respectivement de 0,4 et 0,1 point de pourcentage, tandis que celui à cinq ans est demeuré stable. Les taux à un an et à trois ans ont légèrement dépassé leur niveau de la fin de 2003, tandis que celui à cinq ans n'a pas bougé.
- En septembre, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 628 $, comme un an auparavant. ∴

Mises en chantier du mois de septembre Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6 300
	Février	279	6 000
	Mars	442	5 700
	Avril	692	7 100
	Mai	500	5 400
	Juin	681	7 100
	Juillet	591	5 800
	Août	767	7 200
	Septembre	392	4 400
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 500
	Décembre	532	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	619	8 700
	Mars	413	5 200
	Avril	638	6 400
	Mai	640	7 100
	Juin	593	6 300
	Juillet	790	7 900
	Août	731	6 900
	Septembre	753	8 400

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.
Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPUN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6	108,3	150,1	141,0
	Décembre	4,75	5,90	6,45	464,3	7,2	66,1	125,8	108,3	150,5	141,2
2004	Janvier	4,30	5,40	6,05	463,1	6,9	65,8	125,8	108,3	151,1	141,7
	Février	4,30	5,20	5,80	463,1	6,8	65,7	126,0	108,3	152,6	142,9
	Mars	4,30	5,10	5,70	461,7	6,7	65,3	126,5	108,3	154,0	144,0
	Avril	4,45	5,55	6,15	459,1	6,6	64,9	126,7	111,5	155,4	145,9
	Mai	4,55	5,80	6,50	461,5	7,2	65,1	127,9	113,6	155,9	146,6
	Juin	4,70	6,10	6,70	467,4	7,1	65,8	127,5	116,0	157,5	148,4
	Juillet	4,60	5,90	6,55	474,2	7,1	66,6	127,7	116,0	157,6	148,5
	Août	4,40	5,70	6,30	473,7	7,0	66,4	127,4	117,7	158,3	149,5
	Septembre	4,80	5,80	6,30	473,4	6,9	66,3				

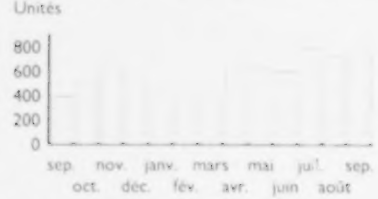
(1) Données de fin de mois.
(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.
(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Septembre 2004	394	80	544	36	0	0	681	0	0	1 735
Septembre 2003	354	46	121	0	0	0	114	0	0	635
MISES EN CHANTIER										
Septembre 2004	334	22	284	34	79	0	0	0	0	753
Septembre 2003	194	16	170	0	0	12	0	0	0	392
Variation en %	*72,2*	*37,5*	*67,1*	*s.o.*	*s.o.*	*-100,0*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*92,1*
Total 2004	2 475	258	1 399	277	819	102	28	0	60	5 418
Total 2003	2 176	235	1 611	42	382	12	161	34	15	4 668
Variation en %	*13,7*	*9,8*	*-13,2*	*559,5*	*114,4*	*750,0*	*-82,6*	*-100,0*	*300,0*	*16,1*
ACHÈVEMENTS										
Septembre 2004	355	48	203	61	52	63	12	0	0	794
Septembre 2003	316	26	62	0	0	30	123	0	0	557
Variation en %	*12,3*	*84,6*	*227,4*	*s.o.*	*s.o.*	*110,0*	*-90,2*	*s.o.*	*s.o.*	*42,5*
Total 2004	2 171	250	1 497	138	658	135	420	0	0	5 269
Total 2003	2 296	206	1 053	8	30	139	183	0	40	3 955
Variation en %	*-5,4*	*21,4*	*42,2*	*1625,0*	*2093,3*	*-2,9*	*129,5*	*s.o.*	*-100,0*	*33,2*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Septembre 2004	1 745	162	958	367	1 225	19	202	0	60	4 738
Septembre 2003	1 477	159	1 313	43	1 065	35	690	34	0	4 816
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Septembre 2004	59	21	95	13	83	24	221	0	0	516
Septembre 2003	53	21	70	3	7	25	102	0	0	281
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Septembre 2004	1 804	183	1 053	380	1 308	43	423	0	60	5 254
Septembre 2003	1 530	180	1 383	46	1 072	60	792	34	0	5 097
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Septembre 2004	344	54	188	54	60	59	12	0	0	771
Moy. sur 3 mois 2004	241	40	172	19	128	21	70	0	0	691
Septembre 2003	311	25	77	0	1	25	106	0	0	545
Moy. sur 3 mois 2003	261	31	133	2	11	8	21	0	0	467
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Septembre 2004	7,5	4,6	6,1	20,0	10,2	2,0	6,0	n/a	n/a	7,6
Septembre 2003	5,9	5,8	10,4	23,0	97,5	7,5	37,7	n/a	n/a	10,9

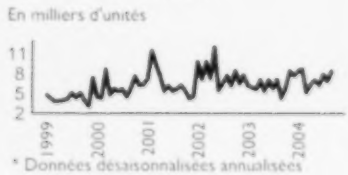
Source : SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, septembre 2003-septembre 2004



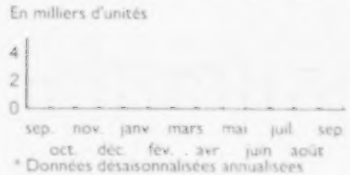
Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*
RMR d'Ottawa, 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
RMR d'Ottawa, septembre 2003 - septembre 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

TABLEAU 3A : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**194**	**334**	**72,2**	**198**	**419**	**111,6**	**392**	**753**	**92,1**
Ville d'Ottawa	**179**	**310**	**73,2**	**198**	**419**	**111,6**	**377**	**729**	**93,4**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	11	13	18,2	82	93	13,4	93	106	14,0
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	1	0	-100,0	8	0	-100,0	9	0	-100,0
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	33	80	142,4	30	68	126,7	63	148	134,9
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	0	8	n/a	21	7	-66,7	21	15	-28,6
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	16	34	112,5	4	54	*	20	88	*
Kanata	23	25	8,7	29	80	175,9	52	105	101,9
Cumberland	27	72	166,7	0	117	n/a	27	189	*
Goulbourn	24	33	37,5	5	0	-100,0	29	33	13,8
West Carleton	15	17	13,3	0	0	-	15	17	13,3
Rideau	7	6	-14,3	19	0	-100,0	26	6	-76,9
Osgoode	22	22	-	0	0	-	22	22	-
Ville de Clarance-Rockland	**4**	**12**	*	**0**	**0**	-	**4**	**12**	*
Canton de Russell	**10**	**12**	**20,0**	**0**	**0**	-	**10**	**12**	**20,0**
Casselman	**1**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	-	**1**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %*

Source : SCHL

TABLEAU 3B : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**2176**	**2475**	**13,7**	**2492**	**2943**	**18,1**	**4668**	**5418**	**16,1**
Ville d'Ottawa	**1961**	**2231**	**13,8**	**2454**	**2892**	**17,8**	**4415**	**5123**	**16,0**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	125	135	8,0	937	976	4,2	1062	1111	4,6
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	8	10	25,0	68	207	*	76	217	185,5
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	395	518	31,1	433	362	-16,4	828	880	6,3
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	17	32	88,2	82	103	25,6	99	135	36,4
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	207	216	4,3	147	353	140,1	354	569	60,7
Kanata	233	300	28,8	229	455	98,7	462	755	63,4
Cumberland	388	452	16,5	439	388	-11,6	827	840	1,6
Goulbourn	244	285	16,8	51	48	-5,9	295	333	12,9
West Carleton	107	106	-0,9	0	0	-	107	106	-0,9
Rideau	49	35	-28,6	68	0	-100,0	117	35	-70,1
Osgoode	188	142	-24,5	0	0	-	188	142	-24,5
Ville de Clarance-Rockland	**88**	**118**	**34,1**	**8**	**45**	*	**96**	**163**	**69,8**
Canton de Russell	**108**	**126**	**16,7**	**30**	**6**	**-80,0**	**138**	**132**	**-4,3**
Casselman	**19**	**0**	**-100,0**	**0**	**0**	-	**19**	**0**	**-100,0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %*

Source : SCHL

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9,3	148	174	17,6	309	320	3,6
Février	183	175	-4,4	199	245	23,1	382	420	9,9
Mars	201	296	48,3	209	305	45,9	410	603	47,1
Avril	208	242	16,3	157	282	79,6	365	524	43,6
Mai	176	211	19,9	161	255	58,4	337	466	38,3
Juin	178	215	20,8	159	221	39,0	337	436	29,4
Juillet	156	120	-23,1	215	157	-27,0	371	277	-25,3
Août	134	152	13,4	206	224	8,7	340	376	10,6
Septembre	177	139	-21,5	200	181	-9,5	377	320	-15,1
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1 574	1 698	7,9	1 654	2 044	23,6	3 228	3 742	15,9
TOTAL ANNUEL	2 063			2 200			4 263		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Sept 2004	Sept 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	9	11	-18,2	76	135	-43,7
%	2,3	3,3		3,2	5,4	
De 190 000 a 250 000 $						
Nombre	54	64	-15,6	297	448	-33,7
%	13,7	19,0		12,5	17,9	
Plus de 250 000 $						
Nombre	332	261	27,2	2011	1923	4,6
%	84,1	77,7		84,4	76,7	
TOTAL (100 %)	**395**	**336**	**17,6**	**2 384**	**2 506**	**-4,9**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Septembre 2004	254 073	239 000	350 642	327 900	336 803	320 000
Septembre 2003	234 302	229 450	325 044	300 000	307 852	290 000
Var. en %	*8,4*	*4,2*	*7,9*	*9,3*	*9,4*	*10,3*
Total 2004	269 753	268 357	346 166	322 525	332 608	313 858
Total 2003	235 965	232 401	318 271	294 933	304 413	287 795
Var. en %	*14,3*	*15,5*	*8,8*	*9,4*	*9,3*	*9,1*

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9,3	148	174	17,6	309	320	3,6
Février	183	175	-4,4	199	245	23,1	382	420	9,9
Mars	201	298	48,3	209	305	45,9	410	603	47,1
Avril	208	242	16,3	157	282	79,6	365	524	43,6
Mai	176	211	19,9	161	255	58,4	337	466	38,3
Juin	178	215	20,8	159	221	39,0	337	436	29,4
Juillet	156	120	-23,1	215	157	-27,0	371	277	-25,3
Août	134	152	13,4	206	224	8,7	340	376	10,6
Septembre	177	139	-21,5	200	181	-9,5	377	320	-15,1
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1 574	1 698	7,9	1 654	2 044	23,6	3 228	3 742	15,9
TOTAL ANNUEL	**2 063**			**2 200**			**4 263**		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Sept 2004	Sept 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	9	11	-18,2	76	135	-43,7
%	2,3	3,3		3,2	5,4	
De 190 000 a 250 000 $						
Nombre	54	64	-15,6	297	448	-33,7
%	13,7	19,0		12,5	17,9	
Plus de 250 000 $						
Nombre	332	261	27,2	2011	1923	4,6
%	84,1	77,7		84,4	76,7	
TOTAL (100 %)	**395**	**336**	**17,6**	**2 384**	**2 506**	**-4,9**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Septembre 2004	254 073	239 000	350 642	327 900	336 803	320 000
Septembre 2003	234 302	229 450	325 044	300 000	307 852	290 000
Var. en %	*8,4*	*4,2*	*7,9*	*9,3*	*9,4*	*10,3*
Total 2004	269 753	268 357	346 166	322 525	332 608	313 858
Total 2003	235 965	232 401	318 271	294 933	304 413	287 795
Var. en %	*14,3*	*15,5*	*8,8*	*9,4*	*9,3*	*9,1*

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

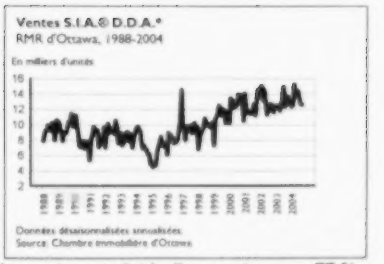
Marché de la revente

Les ventes ont ralenti en septembre

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à 12 600 en septembre. Ce chiffre constitue un recul de 1 % par rapport à celui d'août (12 700) et de 6 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (13 430).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 988 en septembre, en baisse de 4 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit tout de même du quatrième volume en importance pour un mois de septembre depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en septembre à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 700.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a gagné 1 % en septembre par rapport à août, passant de 23 500 (chiffre révisé) à 23 800. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 962 en septembre et dépassé de 13 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des neuf premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 14 % les résultats correspondants de 2003.
- En septembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a grimpé, tandis que celui des ventes a chuté. Ainsi, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est descendu de 0,542 en août (chiffre révisé) à 0,529 en septembre. Par ailleurs, le rapport brut des ventes aux nouvelles inscriptions s'est établi en septembre à 0,504, ce qui est nettement inférieur au rapport de 0,593 enregistré en septembre 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le huitième mois de suite en septembre, et le total des neuf premiers mois de 2004 est supérieur de 15 % à celui de la période correspondante en 2003.
- En septembre dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 5,9 % par rapport à septembre 2003, ce qui a fait reculer à 8,7 % le taux de croissance des prix pendant les neuf premiers mois de 2004. Cette progression est inférieure à celle de 7,7 % enregistrée en août.
- La hausse des prix de revente dans les autres centres urbains de l'Ontario commence à dépasser celle enregistrée à Ottawa, où la croissance des prix ralentit. En effet, celle-ci s'est chiffrée à 8,7 % dans la capitale pendant les neuf premiers mois de 2004, ce qui est inférieur à l'augmentation observée à Hamilton, Kingston, Kitchener, London et St. Catherines.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont régressé de 7 % en septembre 2004 par rapport à septembre 2003, tandis que celles de copropriétés et de logements « doubles » ont crû. Les ventes d'habitations de la catégorie « autres » ont diminué. Pendant les neuf premiers mois de 2004, les ventes de logements existants ont tout de même été plus nombreuses que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur le marché des maisons individuelles

- La catégorie des maisons individuelles englobe notamment les maisons de plain-pied, les maisons à deux ou trois étages, les maisons à étage mansardé, les maisons ranch avec entrée à mi-étage et les maisons à deux étages à demi-niveaux. Elle ne comprend pas les maisons adjacentes (jumelés ou logements « doubles »), les maisons en rangée ou les appartements en copropriété.



Les maisons individuelles représentent 77 % des logements existants vendus depuis le début de l'année; à pareille date l'an dernier, ce pourcentage s'élevait à 76 %. La part de marché des maisons individuelles existantes est en hausse, puisqu'elle était de 72 % en 2002.

- Durant la période de janvier à la fin septembre, les ventes de maisons individuelles ont augmenté de 7 % par rapport à la même période en 2003, tandis que le volume total des reventes s'est gonflé de 5 %. Cependant, les ventes de maisons individuelles ont accusé une baisse de 7 % en septembre par rapport au même mois l'an dernier, un recul plus important que celui de 5 % enregistré pour le total des reventes.
- Le prix moyen des maisons individuelles existantes s'est établi à 253 686 $ pour la période de janvier à la fin septembre 2004, affichant une hausse de 8 % en glissement annuel. Dans l'ensemble du marché de la revente, la croissance des prix s'est également chiffrée à 8 %, mais le prix moyen a été nettement inférieur à celui des maisons individuelles, atteignant 236 396 $.

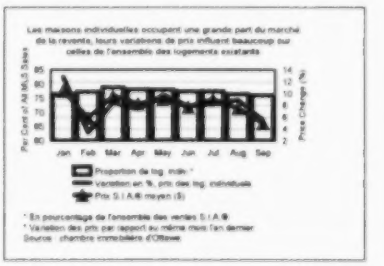


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %.	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	733	784	(6,5)	8 311	7 775	6,9	251 864	238 636	5,5	253 686	234 879	8,0
JUMELÉS	14	11	27,3	190	167	13,8	267 207	243 807	9,6	256 831	232 187	10,6
COPROPRIÉTÉS	211	205	2,9	2 136	2 096	1,9	179 291	178 911	0,2	173 218	164 408	5,4
AUTRES	6	13	(53,8)	94	156	(39,7)	163 500	67 831	141,0	102 034	123 483	(17,4)
TOTAL	964	1 013	(4,8)	10 731	10 194	5,3	235 652	224 414	5,0	236 396	218 641	8,1

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NOUV. INSCR.	NOUV. INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,500	1,479	19,500	0.641	n/a	206,694	206,866
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.690	2,628	213,033	212,453
Mars	1,153	12,400	1,852	18,000	0.689	3,005	214,729	212,145
Avril	1,257	11,800	2,032	18,800	0.628	3,464	222,117	215,893
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.651	3,559	222,766	216,510
Juin	1,334	13,200	2,099	21,100	0.623	3,583	225,358	219,747
Juillet	1,380	14,900	1,789	20,100	0.741	3,495	218,730	219,792
Août	1,056	12,400	1,556	19,200	0.646	3,407	216,850	220,041
Septembre	1,034	13,300	1,743	21,500	0.618	3,467	225,381	226,097
Octobre	1,033	13,600	1,650	21,700	0.628	3,285	220,455	228,016
Novembre	870	13,000	1,137	19,700	0.663	3,032	222,243	225,379
Décembre	672	12,700	705	20,900	0.607	2,402	221,249	227,816
Janvier 2004	652	12,400	1,571	20,900	0.594	2,740	229,921	230,273
Février	967	12,500	1,742	21,400	0.585	3,117	229,313	228,715
Mars	1,407	15,200	2,260	22,200	0.683	3,512	237,326	234,279
Avril	1,511	14,100	2,286	21,100	0.667	3,921	240,848	233,862
Mai	1,640	13,900	2,483	21,900	0.635	4,135	243,350	236,716
Juin	1,464	14,400	2,255	22,600	0.640	4,268	243,522	236,978
Juillet	1,218	13,200	1,976	22,100	0.596	4,290	238,637	239,922
Août	1,068	12,700	1,904	23,500	0.542	4,203	233,470	237,000
Septembre	988	12,600	1,962	23,800	0.529	4,371	238,776	239,455
var. en % Septembre 2003-2004	*-4.4*		*12.6*			*26.1*	*5.9*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.652	2,944	219,713	-
Cumul 2003	10,302	-	16,214	-	0.659	3,326	219,324	-
Cumul 2004	10,915	-	18,439	-	0.608	3,840	238,298	-
var. en % cumul 2003-2004	*6.0*	-	*13.7*	-	-	*15.4*	*8.7*	-

** Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine.*

*** Données desaisonnalisées*

TABLEAU 9 : VENTES ET PRIX S.I.A.® EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

SECTEUR	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
	sept. 2004	sept. 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	sept. 2004	sept. 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	123	127	1 558	1 435	8,6	224 195	219 816	2,0	230 276
SECTEUR EST	77	61	721	693	4,0	198 636	194 986	1,9	210 381
SUD-EST	121	137	1 403	1 348	4,1	276 687	245 634	12,6	256 420
CENTRE-VILLE	63	64	736	687	7,1	326 250	292 241	11,6	339 676
SECTEUR OUEST	106	90	1 078	984	9,6	233 282	239 533	-2,6	249 083
NEPEAN	74	83	816	838	-2,6	274 285	226 676	21,0	241 470
BARRHAVEN	60	76	757	682	11,0	248 048	220 016	12,7	229 799
KANATA-STITTSVILLE	108	123	1 252	1 243	0,7	248 071	242 057	2,5	250 977

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1 800 493 0059

Marché de la revente

Les ventes ont ralenti en septembre

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à 12 600 en septembre. Ce chiffre constitue un recul de 1 % par rapport à celui d'août (12 700) et de 6 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (13 430).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 988 en septembre, en baisse de 4 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit tout de même du quatrième volume en importance pour un mois de septembre depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en septembre à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 700.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a gagné 1 % en septembre par rapport à août, passant de 23 500 (chiffre révisé) à 23 800. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 962 en septembre et dépassé de 13 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des neuf premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 14 % les résultats correspondants de 2003.
- En septembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a grimpé, tandis que celui des ventes a chuté. Ainsi, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est descendu de 0,542 en août (chiffre révisé) à 0,529 en septembre. Par ailleurs, le rapport brut des ventes aux nouvelles inscriptions s'est établi en septembre à 0,504, ce qui est nettement inférieur au rapport de 0,593 enregistré en septembre 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le huitième mois de suite en septembre, et le total des neuf premiers mois de 2004 est supérieur de 15 % à celui de la période correspondante en 2003.
- En septembre dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 5,9 % par rapport à septembre 2003, ce qui a fait reculer à 8,7 % le taux de croissance des prix pendant les neuf premiers mois de 2004. Cette progression est inférieure à celle de 7,7 % enregistrée en août.
- La hausse des prix de revente dans les autres centres urbains de l'Ontario commence à dépasser celle enregistrée à Ottawa, où la croissance des prix ralentit. En effet, celle-ci s'est chiffrée à 8,7 % dans la capitale pendant les neuf premiers mois de 2004, ce qui est inférieur à l'augmentation observée à Hamilton, Kingston, Kitchener, London et St. Catherines.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont régressé de 7 % en septembre 2004 par rapport à septembre 2003, tandis que celles de copropriétés et de logements « doubles » ont crû. Les ventes d'habitations de la catégorie « autres » ont diminué. Pendant les neuf premiers mois de 2004, les ventes de logements existants ont tout de même été plus nombreuses que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur le marché des maisons individuelles

- La catégorie des maisons individuelles englobe notamment les maisons de plain-pied, les maisons à deux ou trois étages, les maisons à étage mansardé, les maisons ranch avec entrée à mi-étage et les maisons à deux étages à demi-niveaux. Elle ne comprend pas les maisons adjacentes (jumelés ou logements « doubles »), les maisons en rangée ou les appartements en copropriété.

- Les maisons individuelles représentent 77 % des logements existants vendus depuis le début de l'année; à pareille date l'an dernier, ce pourcentage s'élevait à 76 %. La part de marché des maisons individuelles existantes est en hausse, puisqu'elle était de 72 % en 2002.
- Durant la période de janvier à la fin septembre, les ventes de maisons individuelles ont augmenté de 7 % par rapport à la même période en 2003, tandis que le volume total des reventes s'est gonflé de 5 %. Cependant, les ventes de maisons individuelles ont accusé une baisse de 7 % en septembre par rapport au même mois l'an dernier, un recul plus important que celui de 5 % enregistré pour le total des reventes.
- Le prix moyen des maisons individuelles existantes s'est établi à 253 686 $ pour la période de janvier à la fin septembre 2004, affichant une hausse de 8 % en glissement annuel. Dans l'ensemble du marché de la revente, la croissance des prix s'est également chiffrée à 8 %, mais le prix moyen a été nettement inférieur à celui des maisons individuelles, atteignant 236 396 $.

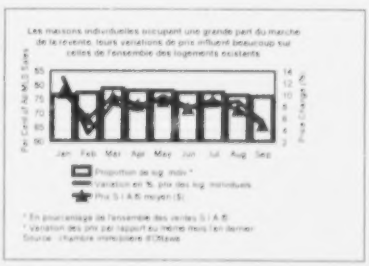


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	733	784	(6,5)	8 311	7 775	6,9	251 864	238 636	5,5	253 686	234 879	8,0
JUMELÉS	14	11	27,3	190	167	13,8	267 207	243 807	9,6	256 831	232 187	10,6
COPROPRIÉTÉS	211	205	2,9	2 136	2 096	1,9	179 291	178 911	0,2	173 218	164 408	5,4
AUTRES	6	13	(53,8)	94	156	(39,7)	163 500	67 831	141,0	102 034	123 483	(17,4)
TOTAL	964	1 013	(4,8)	10 731	10 194	5,3	235 652	224 414	5,0	236 396	218 641	8,1

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NOUV. INSCR.	NOUV. INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,500	1,479	19,500	0.641	n/a	206,694	206,866
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.690	2,628	213,033	212,453
Mars	1,153	12,400	1,852	18,000	0.689	3,005	214,729	212,145
Avril	1,257	11,800	2,032	18,800	0.628	3,464	222,117	215,893
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.651	3,559	222,766	216,510
Juin	1,334	13,200	2,099	21,100	0.623	3,583	225,358	219,747
Juillet	1,380	14,900	1,789	20,100	0.741	3,495	218,730	219,792
Août	1,056	12,400	1,556	19,200	0.646	3,407	216,850	220,041
Septembre	1,034	13,300	1,743	21,500	0.618	3,467	225,381	226,097
Octobre	1,033	13,600	1,650	21,700	0.628	3,285	220,455	228,016
Novembre	870	13,000	1,137	19,700	0.663	3,032	222,243	225,379
Décembre	672	12,700	705	20,900	0.607	2,402	221,249	227,816
Janvier 2004	652	12,400	1,571	20,900	0.594	2,740	229,921	230,273
Février	967	12,500	1,742	21,400	0.585	3,117	229,313	228,715
Mars	1,407	15,200	2,260	22,200	0.683	3,512	237,326	234,279
Avril	1,511	14,100	2,286	21,100	0.667	3,921	240,848	233,862
Mai	1,640	13,900	2,483	21,900	0.635	4,135	243,350	236,716
Juin	1,464	14,400	2,255	22,600	0.640	4,268	243,522	236,978
Juillet	1,218	13,200	1,976	22,100	0.596	4,290	238,637	239,922
Août	1,068	12,700	1,904	23,500	0.542	4,203	233,470	237,000
Septembre	988	12,600	1,962	23,800	0.529	4,371	238,776	239,455
var. en % Septembre 2003-2004	*-4.4*		*12.6*			*26.1*	*5.9*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.652	2,944	219,713	-
Cumul 2003	10,302	-	16,214	-	0.659	3,326	219,324	-
Cumul 2004	10,915	-	18,439	-	0.608	3,840	238,298	-
var. en % cumul 2003-2004	*6.0*	-	*13.7*	-	-	*15.4*	*8.7*	-

* Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine

** Données désaisonnalisées

TABLEAU 9 : VENTES ET PRIX S.I.A.® EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	sept 2004	sept 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	sept 2004	sept 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	123	127	1 558	1 435	8.6	224 195	219 816	2.0	230 276
SECTEUR EST	77	61	721	693	4.0	198 636	194 986	1.9	210 381
SUD-EST	121	137	1 403	1 348	4.1	276 687	245 634	12.6	256 420
CENTRE-VILLE	63	64	736	687	7.1	326 250	292 241	11.6	339 676
SECTEUR OUEST	106	90	1 078	984	9.6	233 282	239 533	-2.6	249 083
NEPEAN	74	83	816	838	-2.6	274 285	226 676	21.0	241 470
BARRHAVEN	60	76	757	682	11.0	248 048	220 016	12.7	229 799
KANATA-STITTSVILLE	108	123	1 252	1 243	0.7	248 071	242 057	2.5	250 977

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

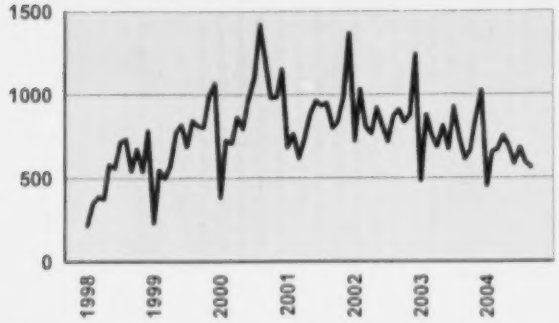
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

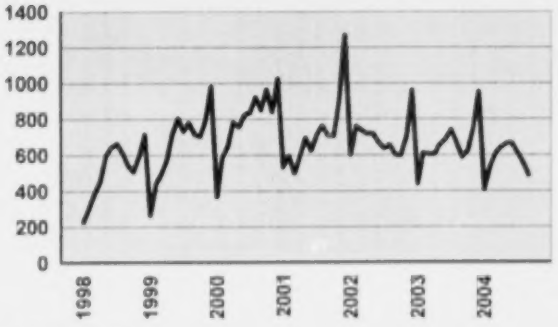
Composez le 1 800 493 0059

Copropriétés - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)



Source : C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)



Source : C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains

REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS

(VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A. ®
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

DÉFINITIONS

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. Dans le cas des *maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. Dans le cas des *appartements* et des *maisons en rangée*, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier : résultats variables

Hausse dans le segment des collectifs mais baisse dans celui des maisons individuelles

VOLUME 7, NUMÉRO 10
OCTOBRE 2004

- Le nombre désaisonnalisé annualisé d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a diminué de 12 % entre septembre et octobre, passant de 8 400 à 7 400. Il s'agit de la troisième baisse à se produire au cours des six derniers mois.

- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 670 en octobre dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente un bond de 30 % par rapport au même mois en 2003 et dépasse de 62 % la moyenne du mois d'octobre des dix années précédentes, qui est de 413.

- En octobre, la construction de logements collectifs s'est beaucoup intensifiée, tandis que celle de maisons individuelles s'est modérée. Dans le segment des collectifs, elle a grimpé de 73 % grâce à la hausse des mises en chantier de maisons en rangée en propriété absolue, de copropriétés et de logements locatifs d'initiative privée. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont fléchi de 7 % par rapport à octobre 2003.

- Toujours en octobre, 193 copropriétés ont été mises en chantier, contre 113 en septembre, 277 en août et 114 en octobre 2003. Au total, 1 289 ont été commencées durant les dix premiers mois de 2004, un chiffre de 2,4 fois supérieur à celui de la même période en 2003.

- L'importante hausse observée en octobre a fait monter le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs de 23 % en glissement annuel. Cette avance est en grande partie attribuable à la forte progression du nombre de copropriétés commencées; les mises en chantier de jumelés en propriété absolue, de maisons en rangée locatives et de logements locatifs aidés se sont accrues également.

- Dans le segment des maisons individuelles, la baisse observée en octobre n'a pas empêché le cumul annuel des mises en chantier de dépasser celui des dix premiers mois de 2003; il affiche une avance de 11 %.

SOMMAIRE

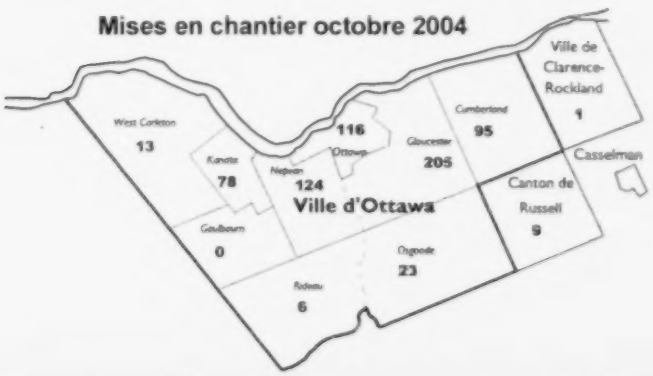
MARCHÉ DU NEUF 1
Hausse dans le segment des collectifs mais baisse dans celui des maisons individuelles

MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Résultats inégaux en octobre

TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A.® en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8

Mises en chantier octobre 2004



SCHL CMHC

Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

- En octobre, les mises en chantier d'habitations ont suivi des tendances divergentes dans les douze anciennes municipalités de la RMR : elles se sont élevées dans la moitié d'entre elles. Grâce à cet accroissement, sept des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les dix premiers mois de l'année.

- La plus forte augmentation du nombre de maisons individuelles commencées en regard d'octobre 2003 s'est produite à Cumberland et Nepean, l'écart s'étant chiffré à 20 dans les deux cas. Kanata suit de près, avec une hausse de 17.

- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Gloucester qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Kanata arrivant au deuxième rang. La construction de logements collectifs et de maisons individuelles s'est accrue dans les deux secteurs.

- En octobre, les ventes de logements neufs ont chuté de 22 % par rapport à celles d'octobre 2003, après avoir fléchi de 15 % en septembre. Celles de maisons individuelles ont régressé de 20 %, tandis que celles de logements collectifs ont dégringolé de 24 %.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en octobre 2004 a été de 330 967 $, en hausse de 5 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin octobre, il s'est établi à 332 419 $, ce qui représente un accroissement de 9 % par rapport aux dix premiers mois de 2003.

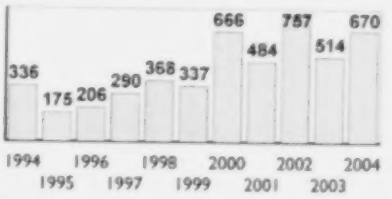
- En glissement annuel, l'emploi s'est redressé de 1,7 % dans la RMR d'Ottawa en octobre et s'est ainsi amélioré pour la deuxième fois cette année par rapport au même mois en 2003. Grâce à cette augmentation, le niveau de l'emploi à Ottawa pour 2004 est de 0,5 % supérieur à la moyenne calculée pour les dix premiers mois de 2003.

- À Ottawa, les deux composantes de l'Indice des prix des logements neufs sont demeurées inchangées en septembre. Pour les neuf premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru en moyenne de 6,5 % par rapport à la même période en 2003; les composantes « Maisons seulement » et « Terrains seulement » ont gagné respectivement 6,6 et 6,4 %.

- De septembre à octobre, les taux hypothécaires ont augmenté : ceux à un an et à cinq ans ont progressé de 0,1 point de pourcentage, tandis que celui à trois ans est monté de 0,05 point. Le taux à un an a légèrement dépassé son niveau de la fin de 2003, tandis que ceux à trois ans et à cinq ans ont accusé un recul.

- En octobre, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 631 $, en hausse de 0,5 % par rapport à un an auparavant.✣

Mises en chantier du mois de octobre
Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6,300
	Février	279	6,000
	Mars	442	5,700
	Avril	692	7,100
	Mai	500	5,400
	Juin	681	7,100
	Juillet	591	5,800
	Août	767	7,200
	Septembre	392	4,300
	Octobre	514	5,700
	Novembre	667	8,500
	Décembre	532	7,700
2004	Janvier	441	8,400
	Février	419	8,800
	Mars	413	5,200
	Avril	638	6,400
	Mai	640	7,100
	Juin	593	6,300
	Juillet	790	7,900
	Août	731	6,800
	Septembre	753	8,400
	Octobre	670	7,400

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.
Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Lot	Total
2003	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	65.7	124.0	106.0	145.0	136.7
	Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	65.6	125.1	106.0	145.6	137.2
	Mars	5.35	6.25	6.85	456.2	7.0	65.9	125.2	106.0	145.2	136.9
	Avril	5.35	6.25	6.65	459.9	6.3	66.4	123.7	106.0	145.3	136.9
	Mai	5.05	5.60	6.15	466.8	6.2	67.3	124.2	106.0	145.4	137.0
	Juin	4.85	5.20	5.80	471.6	6.3	67.8	124.4	106.0	146.3	137.6
	Juillet	4.55	5.45	6.20	475.3	6.7	68.2	124.8	106.0	146.4	137.7
	Août	4.55	5.70	6.35	474.8	6.7	68.0	125.4	106.0	146.4	137.7
	Septembre	4.55	5.80	6.30	468.6	7.1	67.0	125.5	108.3	147.8	139.2
	Octobre	4.55	5.80	6.40	466.1	7.4	66.6	125.1	108.3	149.1	140.2
	Novembre	4.75	5.90	6.50	464.1	7.4	66.1	125.6	108.3	150.1	141.0
	Décembre	4.75	5.90	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8	108.3	150.5	141.2
2004	Janvier	4.30	5.40	6.05	463.1	6.9	65.8	125.8	108.3	151.1	141.7
	Février	4.30	5.20	5.80	463.1	6.8	65.7	126.0	108.3	152.6	142.9
	Mars	4.30	5.10	5.70	461.7	6.7	65.3	126.5	108.3	154.0	144.0
	Avril	4.45	5.55	6.15	459.1	6.6	64.9	126.7	111.5	155.4	145.9
	Mai	4.55	5.80	6.50	461.5	7.2	65.1	127.9	113.6	155.9	146.6
	Juin	4.70	6.10	6.70	467.4	7.1	65.8	127.5	116.0	157.5	148.4
	Juillet	4.60	5.90	6.55	474.2	7.1	66.6	127.7	116.0	157.6	148.5
	Août	4.40	5.70	6.30	473.7	7.0	66.4	127.4	117.7	158.3	149.5
	Septembre	4.80	5.80	6.30	473.4	6.9	66.3	127.5	117.7	158.3	149.5
	Octobre	4.90	5.85	6.40	474.2	6.6	66.3	127.9			

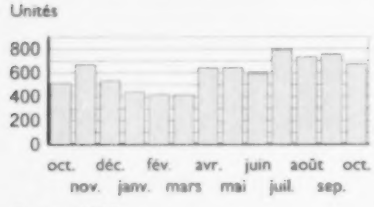
(1) Données de fin de mois
(2) Indice des prix à la consommation (base Ottawa), 1992 = 100.
(3) Indice des prix des logements neufs (base Ottawa), 1997 = 100.
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Octobre 2004	408	58	636	36	30	0	599	0	0	1,767
Octobre 2003	224	34	416	0	0	0	299	0	0	973
MISES EN CHANTIER										
Octobre 2004	256	30	169	57	136	21	1	0	0	670
Octobre 2003	275	34	91	0	114	0	0	0	0	514
Variation en %	*-6.9*	*-11.8*	*85.7*	*s.o.*	*19.3*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*30.4*
Total 2004	2,731	288	1,568	334	955	123	29	0	60	6,088
Total 2003	2,451	269	1,702	42	496	12	161	34	15	5,182
Variation en %	*11.4*	*7.1*	*-7.9*	*695.2*	*92.5*	*925.0*	*-82.0*	*-100.0*	*300.0*	*17.5*
ACHÈVEMENTS										
Octobre 2004	281	36	116	39	0	0	4	0	0	476
Octobre 2003	326	30	162	10	0	18	12	0	0	558
Variation en %	*-13.8*	*20.0*	*-28.4*	*290.0*	*s.o.*	*-100.0*	*-66.7*	*s.o.*	*s.o.*	*-14.7*
Total 2004	2,452	286	1,613	177	658	135	424	0	0	5,745
Total 2003	2,622	236	1,215	18	30	157	195	0	40	4,513
Variation en %	*-6.5*	*21.2*	*32.8*	*883.3*	*2093.3*	*-14.0*	*117.4*	*s.o.*	*-100.0*	*27.3*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Octobre 2004	1,720	156	1,007	389	1,361	40	199	0	60	4,932
Octobre 2003	1,425	163	1,242	33	1,177	17	678	34	0	4,769
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Octobre 2004	64	26	85	8	82	22	201	0	0	488
Octobre 2003	49	27	70	12	7	26	105	0	0	296
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Octobre 2004	1,784	182	1,092	397	1,443	62	400	0	60	5,420
Octobre 2003	1,474	190	1,312	45	1,184	43	783	34	0	5,065
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Octobre 2004	279	31	125	45	1	2	24	0	0	507
Moy. sur 3 mois 2004	272	43	177	37	107	36	64	0	0	736
Octobre 2003	325	26	162	1	0	17	9	0	0	540
Moy. sur 3 mois 2003	277	30	117	2	2	13	47	0	0	488
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Octobre 2004	6.6	4.2	6.2	10.7	13.5	1.7	6.3	n/a	n/a	7.4
Octobre 2003	5.3	6.3	11.2	22.5	592.0	3.3	16.7	n/a	n/a	10.4

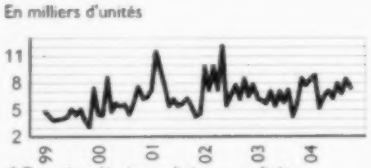
Source : SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, octobre 2003 - octobre 2004



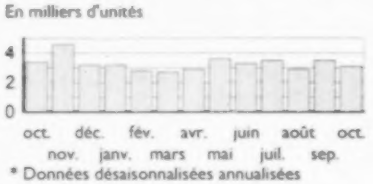
Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*
RMR d'Ottawa , 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
RMR d'Ottawa, octobre 2003 - octobre 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

- En octobre, les mises en chantier d'habitations ont suivi des tendances divergentes dans les douze anciennes municipalités de la RMR : elles se sont élevées dans la moitié d'entre elles. Grâce à cet accroissement, sept des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les dix premiers mois de l'année.

- La plus forte augmentation du nombre de maisons individuelles commencées en regard d'octobre 2003 s'est produite à Cumberland et Nepean, l'écart s'étant chiffré à 20 dans les deux cas. Kanata suit de près, avec une hausse de 17.

- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Gloucester qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Kanata arrivant au deuxième rang. La construction de logements collectifs et de maisons individuelles s'est accrue dans les deux secteurs.

- En octobre, les ventes de logements neufs ont chuté de 22 % par rapport à celles d'octobre 2003, après avoir fléchi de 15 % en septembre. Celles de maisons individuelles ont régressé de 20 %, tandis que celles de logements collectifs ont dégringolé de 24 %.

- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en octobre 2004 a été de 330 967 $, en hausse de 5 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin octobre, il s'est établi à 332 419 $, ce qui représente un accroissement de 9 % par rapport aux dix premiers mois de 2003.

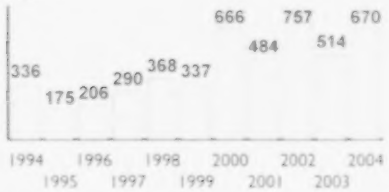
- En glissement annuel, l'emploi s'est redressé de 1,7 % dans la RMR d'Ottawa en octobre et s'est ainsi amélioré pour la deuxième fois cette année par rapport au même mois en 2003. Grâce à cette augmentation, le niveau de l'emploi à Ottawa pour 2004 est de 0,5 % supérieur à la moyenne calculée pour les dix premiers mois de 2003.

- À Ottawa, les deux composantes de l'Indice des prix des logements neufs sont demeurées inchangées en septembre. Pour les neuf premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru en moyenne de 6,5 % par rapport à la même période en 2003; les composantes « Maisons seulement » et « Terrains seulement » ont gagné respectivement 6,6 et 6,4 %.

- De septembre à octobre, les taux hypothécaires ont augmenté : ceux à un an et à cinq ans ont progressé de 0,1 point de pourcentage, tandis que celui à trois ans est monté de 0,05 point. Le taux à un an a légèrement dépassé son niveau de la fin de 2003, tandis que ceux à trois ans et à cinq ans ont accusé un recul.

- En octobre, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 631 $, en hausse de 0,5 % par rapport à un an auparavant. ✣

Mises en chantier du mois de octobre
Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6.300
	Février	279	6.000
	Mars	442	5.700
	Avril	692	7.100
	Mai	500	5.400
	Juin	681	7.100
	Juillet	591	5.800
	Août	767	7.200
	Septembre	392	4.300
	Octobre	514	5.700
	Novembre	667	8.500
	Décembre	532	7.700
2004	Janvier	441	8.400
	Février	419	8.800
	Mars	413	5.200
	Avril	638	6.400
	Mai	640	7.100
	Juin	593	6.300
	Juillet	790	7.900
	Août	731	6.800
	Septembre	753	8.400
	Octobre	670	7.400

(1) Données désaisonnalisées annualisées. À rendues à la centaine.

Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	63.7	124.0	106.0	145.0	136.7
	Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	63.6	125.1	106.0	145.6	137.2
	Mars	5.35	6.25	6.85	456.2	7.0	63.9	125.2	106.0	145.2	136.9
	Avril	5.35	6.25	6.65	459.9	6.3	66.4	123.7	106.0	145.3	136.9
	Mai	5.05	5.60	6.15	466.8	6.3	67.3	124.2	106.0	145.4	137.0
	Juin	4.85	5.20	5.80	471.6	6.3	67.8	124.4	106.0	146.3	137.6
	Juillet	4.55	5.45	6.20	475.3	6.7	68.2	124.8	106.0	146.4	137.7
	Août	4.55	5.70	6.35	474.8	6.7	68.0	125.4	106.0	146.4	137.7
	Septembre	4.55	5.80	6.30	468.6	7.1	67.0	125.5	108.3	147.8	139.2
	Octobre	4.55	5.80	6.40	466.1	7.4	66.6	125.1	108.3	149.1	140.2
	Novembre	4.75	5.90	6.50	464.1	7.4	66.1	125.6	108.3	150.1	141.0
	Décembre	4.75	5.90	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8	108.3	150.5	141.2
2004	Janvier	4.30	5.40	6.05	463.1	6.9	65.8	125.8	108.3	151.1	141.7
	Février	4.30	5.20	5.80	463.1	6.8	65.7	126.0	108.3	152.6	142.9
	Mars	4.30	5.10	5.70	461.7	6.7	65.3	126.5	108.3	154.0	144.0
	Avril	4.45	5.55	6.15	459.1	6.6	64.9	126.7	111.5	155.4	145.9
	Mai	4.55	5.80	6.50	461.5	7.2	65.1	127.9	113.6	155.9	146.6
	Juin	4.70	6.10	6.70	467.4	7.1	65.8	127.5	116.0	157.5	148.4
	Juillet	4.60	5.90	6.55	474.2	7.1	66.6	127.7	116.0	157.6	148.5
	Août	4.40	5.70	6.30	473.7	7.0	66.4	127.4	117.7	158.3	149.5
	Septembre	4.80	5.80	6.30	473.4	6.9	66.3	127.5	117.7	158.3	149.5
	Octobre	4.90	5.85	6.40	474.2	6.6	66.3	127.9			

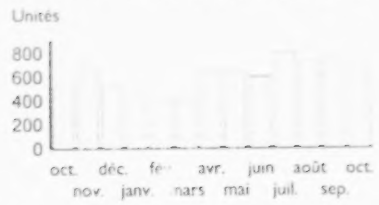
(1) Données de fin de mois.
(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.
(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIETAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Octobre 2004	408	58	636	36	30	0	599	0	0	1,767
Octobre 2003	224	34	416	0	0	0	299	0	0	973
MISES EN CHANTIER										
Octobre 2004	256	30	169	57	136	21	1	0	0	670
Octobre 2003	275	34	91	0	114	0	0	0	0	514
Variation en %	*-6.9*	*-11.8*	*85.7*	*s.o.*	*19.3*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*30.4*
Total 2004	2,731	288	1,568	334	955	123	29	0	60	6,088
Total 2003	2,451	269	1,702	42	496	12	161	34	15	5,182
Variation en %	*11.4*	*7.1*	*-7.9*	*695.2*	*92.5*	*925.0*	*-82.0*	*-100.0*	*300.0*	*17.5*
ACHÈVEMENTS										
Octobre 2004	281	36	116	39	0	0	4	0	0	476
Octobre 2003	326	30	162	10	0	18	12	0	0	558
Variation en %	*-13.8*	*20.0*	*-28.4*	*290.0*	*s.o.*	*-100.0*	*-66.7*	*s.o.*	*s.o.*	*-14.7*
Total 2004	2,452	286	1,613	177	658	135	424	0	0	5,745
Total 2003	2,622	236	1,215	18	30	157	195	0	40	4,513
Variation en %	*-6.5*	*21.2*	*32.8*	*883.3*	*2093.3*	*-14.0*	*117.4*	*s.o.*	*-100.0*	*27.3*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Octobre 2004	1,720	156	1,007	389	1,361	40	199	0	60	4,932
Octobre 2003	1,425	163	1,242	33	1,177	17	678	34	0	4,769
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Octobre 2004	64	26	85	8	82	22	201	0	0	488
Octobre 2003	49	27	70	12	7	26	105	0	0	296
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Octobre 2004	1,784	182	1,092	397	1,443	62	400	0	60	5,420
Octobre 2003	1,474	190	1,312	45	1,184	43	783	34	0	5,065
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Octobre 2004	279	31	125	45	1	2	24	0	0	507
Moy. sur 3 mois 2004	272	43	177	37	107	36	64	0	0	736
Octobre 2003	325	26	162	1	0	17	9	0	0	540
Moy. sur 3 mois 2003	277	30	117	2	2	13	47	0	0	488
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Octobre 2004	6.6	4.2	6.2	10.7	13.5	1.7	6.3	n/a	n/a	7.4
Octobre 2003	5.3	6.3	11.2	22.5	592.0	3.3	16.7	n/a	n/a	10.4

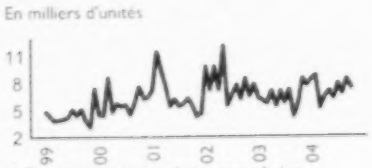
Source : SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, octobre 2003 - octobre 2004



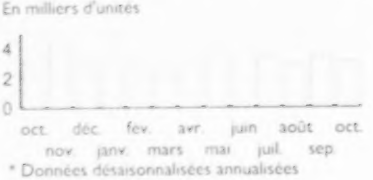
Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*
RMR d'Ottawa , 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
RMR d'Ottawa, octobre 2003 - octobre 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

TABLEAU 3A : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**275**	**256**	**-6.9**	**239**	**414**	**73.2**	**514**	**670**	**30.4**
Ville d'Ottawa	**219**	**246**	**12.3**	**233**	**414**	**77.7**	**452**	**660**	**46.0**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	5	9	80.0	145	107	-26.2	150	116	-22.7
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	0	2	n/a	0	33	n/a	0	35	n/a
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	52	70	34.6	37	19	-48.6	89	89	-
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	30	5	-83.3	22	2	-90.9	52	7	-86.5
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	17	20	17.6	0	178	n/a	17	198	*
Kanata	23	40	73.9	23	38	65.2	46	78	69.6
Cumberland	38	58	52.6	6	37	*	44	95	115.9
Goulbourn	15	0	-100.0	0	0	-	15	0	-100.0
West Carleton	14	13	-7.1	0	0	-	14	13	-7.1
Rideau	3	6	100.0	0	0	-	3	6	100.0
Osgoode	22	23	4.5	0	0	-	22	23	4.5
Ville de Clarence-Rockland	**20**	**1**	**-95.0**	**4**	**0**	**-100.0**	**24**	**1**	**-95.8**
Canton de Russell	**36**	**9**	**-75.0**	**2**	**0**	**-100.0**	**38**	**9**	**-76.3**
Casselman	**0**	**0**	-	**0**	**0**	-	**0**	**0**	-

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %*

Source : SCHL

TABLEAU 3B : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**2451**	**2731**	**11.4**	**2731**	**3357**	**22.9**	**5182**	**6088**	**17.5**
Ville d'Ottawa	**2180**	**2477**	**13.6**	**2687**	**3306**	**23.0**	**4867**	**5783**	**18.8**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	130	144	10.8	1082	1083	0.1	1212	1227	1.2
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	8	12	50.0	68	240	*	76	252	*
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	447	588	31.5	470	381	-18.9	917	969	5.7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	47	37	-21.3	104	105	1.0	151	142	-6.0
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	224	236	5.4	147	531	*	371	767	106.7
Kanata	256	340	32.8	252	493	95.6	508	833	64.0
Cumberland	426	510	19.7	445	425	-4.5	871	935	7.3
Goulbourn	259	285	10.0	51	48	-5.9	310	333	7.4
West Carleton	121	119	-1.7	0	0	-	121	119	-1.7
Rideau	52	41	-21.2	68	0	-100.0	120	41	-65.8
Osgoode	210	165	-21.4	0	0	-	210	165	-21.4
Ville de Clarence-Rockland	**108**	**119**	**10.2**	**12**	**45**	*	**120**	**164**	**36.7**
Canton de Russell	**144**	**135**	**-6.3**	**32**	**6**	**-81.3**	**176**	**141**	**-19.9**
Casselman	**19**	**0**	**-100.0**	**0**	**0**	-	**19**	**0**	**-100.0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %*

Source : SCHL

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156	120	-23.1	215	157	-27.0	371	277	-25.3
Août	134	152	13.4	206	224	8.7	340	376	10.6
Septembre	177	139	-21.5	200	181	-9.5	377	320	-15.1
Octobre	163	131	-19.6	186	142	-23.7	349	273	-21.8
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1,737	1,829	5.3	1,840	2,186	18.8	3,577	4,015	12.2
TOTAL ANNUEL	**2,063**			**2,200**			**4,263**		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Oct 2004	Oct 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	7	27	-74.1	83	162	-48.8
%	2.3	7.7		3.1	5.7	
De 190 000 a 250 000 $						
Nombre	37	61	-39.3	334	509	-34.4
%	11.9	17.4		12.4	17.8	
Plus de 250 000 $						
Nombre	266	262	1.5	2277	2185	4.2
%	85.8	74.9		84.5	76.5	
TOTAL (100 %)	**310**	**350**	**-11.4**	**2,694**	**2,856**	**-5.7**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Octobre 2004	280,539	250,000	343,009	329,000	330,967	319,900
Octobre 2003	223,350	225,000	331,252	306,050	316,584	295,900
Var. en %	*25.6*	*11.1*	*3.5*	*7.5*	*4.5*	*8.1*
Total 2004	271,061	266,132	345,823	323,228	332,419	314,555
Total 2003	234,191	231,360	319,853	296,288	305,923	288,801
Var. en %	*15.7*	*15.0*	*8.1*	*9.1*	*8.7*	*8.9*

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156	120	-23.1	215	157	-27.0	371	277	-25.3
Août	134	152	13.4	206	224	8.7	340	376	10.6
Septembre	177	139	-21.5	200	181	-9.5	377	320	-15.1
Octobre	163	131	-19.6	186	142	-23.7	349	273	-21.8
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1.737	1.829	5.3	1.840	2.186	18.8	3.577	4.015	12.2
TOTAL ANNUEL	**2,063**			**2,200**			**4,263**		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Oct 2004	Oct 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	7	27	-74.1	83	162	-48.8
%	2.3	7.7		3.1	5.7	
De 190 000 a 250 000 $						
Nombre	37	61	-39.3	334	509	-34.4
%	11.9	17.4		12.4	17.8	
Plus de 250 000 $						
Nombre	266	262	1.5	2277	2185	4.2
%	85.8	74.9		84.5	76.5	
TOTAL (100 %)	**310**	**350**	**-11.4**	**2,694**	**2,856**	**-5.7**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Octobre 2004	280,539	250,000	343,009	329,000	330,967	319,900
Octobre 2003	223,350	225,000	331,252	306,050	316,584	295,900
Var. en %	25.6	11.1	3.5	7.5	4.5	8.1
Total 2004	271,061	266,132	345,823	323,228	332,419	314,555
Total 2003	234,191	231,360	319,853	296,288	305,923	288,801
Var. en %	15.7	15.0	8.1	9.1	8.7	8.9

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

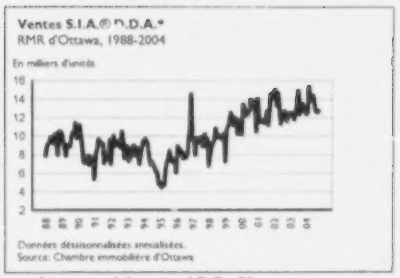
Marché de la revente

Résultats inégaux en octobre

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est monté à 12 700 en octobre. Ce chiffre constitue une hausse de 1 % par rapport à celui de septembre (12 600) mais une diminution de 1 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (12 830).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 979 en octobre, en baisse de 5 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit tout de même du troisième volume en importance pour un mois d'octobre depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en octobre à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 659.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a reculé de 6 % en octobre par rapport à septembre, passant de 23 700 (chiffre révisé) à 22 200. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 710 en octobre et dépassé de 4 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des dix premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % les résultats correspondants de 2003.
- Toujours en octobre, la progression du nombre désaisonnalisé annualisé de ventes et la baisse de celui des nouvelles inscriptions a fait monter le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé de 0,548 (chiffre révisé), en septembre, à 0,590, en octobre. Le rapport brut enregistré en octobre, c'est-à-dire 0,573, est nettement inférieur à celui de 0,626 relevé douze mois plus tôt.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le neuvième mois consécutif en octobre, et le total des dix premiers mois de l'année est supérieur de 16 % à celui de la même période en 2003.
- En octobre dernier, le prix de revente moyen s'est' alourdi de 7,7 % par rapport à octobre 2003, ce qui a fait reculer à 8,6 % le taux de croissance des prix pendant les dix premiers mois de 2004. Cette progression est supérieure à celle de 5,9 % enregistrée en septembre.
- Malgré le ralentissement de la hausse des prix de revente dans la RMR d'Ottawa, celle-ci continue d'afficher des tendances analogues à celles observées dans l'ensemble de l'Ontario. Les prix ont grimpé de 8,7 % à Ottawa en glissement annuel, alors qu'ils ont gagné 8,4 % à l'échelle provinciale durant les neufs premiers mois de l'année, selon les derniers chiffres disponibles pour l'Ontario.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont régressé de 3 % en octobre 2004 par rapport au même mois en 2003, à l'instar de celles de copropriétés et de logements de la catégorie « autres ». Les ventes d'habitations « doubles » se sont légèrement redressées. Malgré les piètres résultats du mois d'octobre, le cumul des ventes de logements existants pour les dix premiers mois de 2004 a tout de même été plus élevé que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur le marché des copropriétés

- La catégorie « copropriété » englobe les maisons en rangée et les appartements en copropriété. La copropriété se distingue de la propriété absolue du fait que le collectif d'habitations comporte des espaces communs, dont les frais sont assumés par l'ensemble des occupants.
- En octobre 2004, 19,7 % des logements existants vendus étaient des copropriétés, comparativement à 21,9 % au même mois en 2003. Durant les dix premiers mois de 2004, la part du marché des copropriétés s'est établie à 19,9 % en moyenne, alors qu'elle était de 20,7 % à pareille période l'année précédente.
- Au total, 189 copropriétés ont changé de main en octobre dernier, soit 15 % de moins qu'un an plus tôt. De janvier à octobre 2004, 2 325 ventes de copropriétés ont été conclues, contre 2 317 à la même période en 2003.
- À Ottawa, le prix de revente moyen des copropriétés s'est accru de 3 % d'une année à l'autre, pour atteindre 171 758 $ en octobre. Le prix moyen pour les dix premiers mois de l'année s'est élevé à 173 099 $, ce qui correspond à une hausse de 5 % en regard de la même période en 2003.
- L'appréciation relativement modeste du prix des copropriétés cette année a élargi quelque peu l'écart de prix entre ce type d'habitations et les maisons individuelles. Ainsi, en octobre 2004, le prix moyen d'une maison individuelle était d'environ 26 % supérieur à celui d'une copropriété. En 2003, l'écart s'était chiffré à environ 24 % en octobre et à près de 27 % durant la période de janvier à octobre.



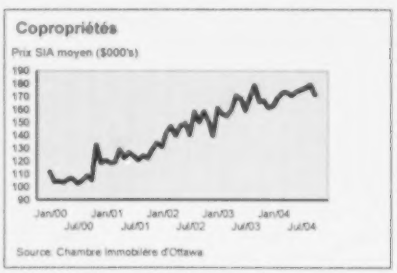


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	743	764	-2.7	9,054	8,539	6.0	249,143	234,892	6.1	253,313	234,880	7.8
JUMELÉS	21	17	23.5	211	184	14.7	228,910	228,236	0.3	254,053	231,822	9.6
COPROPRIÉTÉS	189	221	-14.5	2,325	2,317	0.3	171,758	166,261	3.3	173,099	164,584	5.2
AUTRES	7	8	-12.5	101	164	-38.4	139,143	74,750	86.1	104,605	121,106	-13.6
TOTAL	960	1,010	-5.0	11,691	11,204	4.3	232,663	218,494	6.5	236,090	218,628	8.0

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NOUV. INSCR.	NOUV. INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,500	1,479	19,600	0.684	n/a	206,694	206,855
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.709	2,628	213,033	212,469
Mars	1,153	12,500	1,852	18,000	0.676	3,005	214,729	212,163
Avril	1,257	11,800	2,032	18,800	0.654	3,464	222,117	215,920
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.664	3,559	222,766	216,550
Juin	1,334	13,200	2,099	21,100	0.646	3,583	225,358	219,796
Juillet	1,380	14,900	1,789	20,100	0.747	3,495	218,730	219,897
Août	1,056	12,400	1,556	19,200	0.663	3,407	216,850	220,233
Septembre	1,034	13,300	1,743	21,400	0.638	3,467	225,381	226,476
Octobre	1,033	13,500	1,650	21,600	0.647	3,285	220,455	226,725
Novembre	870	13,000	1,137	19,700	0.680	3,032	222,243	225,606
Décembre	672	12,700	705	21,000	0.642	2,402	221,249	227,845
Janvier 2004	652	12,400	1,571	21,000	0.635	2,740	229,921	230,320
Février	967	12,500	1,742	21,400	0.602	3,117	229,313	228,770
Mars	1,407	15,300	2,260	22,200	0.671	3,512	237,326	234,342
Avril	1,511	14,100	2,286	21,200	0.699	3,921	240,848	233,938
Mai	1,640	13,900	2,483	21,900	0.649	4,135	243,350	236,777
Juin	1,464	14,400	2,255	22,600	0.662	4,268	243,522	237,050
Juillet	1,218	13,200	1,976	22,100	0.598	4,290	238,637	240,064
Août	1,068	12,700	1,904	23,400	0.555	4,203	233,470	237,252
Septembre	988	12,600	1,962	23,700	0.548	4,371	238,776	239,934
Octobre	979	12,700	1,710	22,200	0.590	4,089	237,327	243,537
var. en % Octobre 2003-2004	*-5.2*		*3.6*			*24.5*	*7.7*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,713	-
Cumul 2003	11,335	-	17,864	-	0.673	3,321	219,427	-
Cumul 2004	11,894	-	20,149	-	0.621	3,865	238,218	-
var. en % cumul 2003-2004	*4.9*	-	*12.8*	-	-	*16.4*	*8.6*	-

* *Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine.*

** *Données désaisonnalisées*

TABLEAU 9 : VENTES ET PRIX S.I.A.® EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	oct 2004	oct 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	oct 2004	oct 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	137	122	1,695	1,557	8.9	232,299	216,819	7.1	230,440
SECTEUR EST	80	88	801	781	2.6	206,423	183,274	12.6	209,986
SUD-EST	136	144	1,539	1,492	3.2	234,741	236,428	-0.7	254,504
CENTRE-VILLE	57	67	793	754	5.2	322,244	299,629	7.5	338,423
SECTEUR OUEST	99	101	1,177	1,085	8.5	233,184	235,123	-0.8	247,746
NEPEAN	75	87	891	925	-3.7	250,735	236,826	5.9	242,249
BARRHAVEN	52	62	809	744	8.7	230,642	232,993	-1.0	229,853
KANATA-STITTSVILLE	99	117	1,351	1,360	-0.7	251,096	237,423	5.8	250,986

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1 800 493 0059

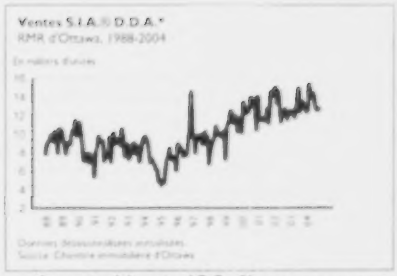
Marché de la revente

Résultats inégaux en octobre

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est monté à 12 700 en octobre. Ce chiffre constitue une hausse de 1 % par rapport à celui de septembre (12 600) mais une diminution de 1 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (12 830).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 979 en octobre, en baisse de 5 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit tout de même du troisième volume en importance pour un mois d'octobre depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en octobre à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 659.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a reculé de 6 % en octobre par rapport à septembre, passant de 23 700 (chiffre révisé) à 22 200. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 710 en octobre et dépasse de 4 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des dix premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % les résultats correspondants de 2003.
- Toujours en octobre, la progression du nombre désaisonnalisé annualisé de ventes et la baisse de celui des nouvelles inscriptions a fait monter le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé de 0,548 (chiffre révisé), en septembre, à 0,590, en octobre. Le rapport brut enregistré en octobre, c'est-à-dire 0,573, est nettement inférieur à celui de 0,626 relevé douze mois plus tôt.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le neuvième mois consécutif en octobre, et le total des dix premiers mois de l'année est supérieur de 16 % à celui de la même période en 2003.
- En octobre dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 7,7 % par rapport à octobre 2003, ce qui a fait reculer à 8,6 % le taux de croissance des prix pendant les dix premiers mois de 2004. Cette progression est supérieure à celle de 5,9 % enregistrée en septembre.
- Malgré le ralentissement de la hausse des prix de revente dans la RMR d'Ottawa, celle-ci continue d'afficher des tendances analogues à celles observées dans l'ensemble de l'Ontario. Les prix ont grimpé de 8,7 % à Ottawa en glissement annuel, alors qu'ils ont gagné 8,4 % à l'échelle provinciale durant les neufs premiers mois de l'année, selon les derniers chiffres disponibles pour l'Ontario.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont régressé de 3 % en octobre 2004 par rapport au même mois en 2003, à l'instar de celles de copropriétés et de logements de la catégorie « autres ». Les ventes d'habitations « doubles » se sont légèrement redressées. Malgré les piètres résultats du mois d'octobre, le cumul des ventes de logements existants pour les dix premiers mois de 2004 a tout de même été plus élevé que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur le marché des copropriétés

- La catégorie « copropriété » englobe les maisons en rangée et les appartements en copropriété. La copropriété se distingue de la propriété absolue du fait que le collectif d'habitations comporte des espaces communs, dont les frais sont assumés par l'ensemble des occupants.
- En octobre 2004, 19,7 % des logements existants vendus étaient des copropriétés, comparativement à 21,9 % au même mois en 2003. Durant les dix premiers mois de 2004, la part du marché des copropriétés



s'est établie à 19,9 % en moyenne, alors qu'elle était de 20,7 % à pareille période l'année précédente.

- Au total, 189 copropriétés ont changé de main en octobre dernier, soit 15 % de moins qu'un an plus tôt. De janvier à octobre 2004, 2 325 ventes de copropriétés ont été conclues, contre 2 317 à la même période en 2003.
- À Ottawa, le prix de revente moyen des copropriétés s'est accru de 3 % d'une année à l'autre, pour atteindre 171 758 $ en octobre. Le prix moyen pour les dix premiers mois de l'année s'est élevé à 173 099 $, ce qui correspond à une hausse de 5 % en regard de la même période en 2003.
- L'appréciation relativement modeste du prix des copropriétés cette année a élargi quelque peu l'écart de prix entre ce type d'habitations et les maisons individuelles. Ainsi, en octobre 2004, le prix moyen d'une maison individuelle était d'environ 26 % supérieur à celui d'une copropriété. En 2003, l'écart s'était chiffré à environ 24 % en octobre et à près de 27 % durant la période de janvier à octobre.

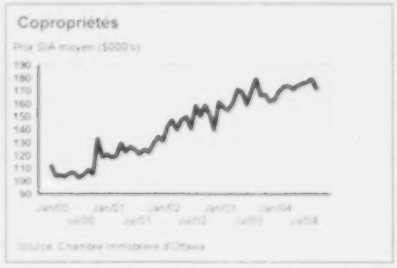


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	743	764	-2.7	9,054	8,539	6.0	249,143	234,892	6.1	253,313	234,880	7.8
JUMELÉS	21	17	23.5	211	184	14.7	228,910	228,236	0.3	254,053	231,822	9.6
COPROPRIÉTÉS	189	221	-14.5	2,325	2,317	0.3	171,758	166,261	3.3	173,099	164,584	5.2
AUTRES	7	8	-12.5	101	164	-38.4	139,143	74,750	86.1	104,605	121,106	13.6
TOTAL	960	1,010	-5.0	11,691	11,204	4.3	232,663	218,494	6.5	236,090	218,628	8.0

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NOUV. INSCR.	NOUV. INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,500	1,479	19,600	0.684	n/a	206,694	206,855
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.709	2,628	213,033	212,469
Mars	1,153	12,500	1,852	18,000	0.676	3,005	214,729	212,163
Avril	1,257	11,800	2,032	18,800	0.654	3,464	222,117	215,920
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.664	3,559	222,766	216,550
Juin	1,334	13,200	2,099	21,100	0.646	3,583	225,358	219,796
Juillet	1,380	14,900	1,789	20,100	0.747	3,495	218,730	219,897
Août	1,056	12,400	1,556	19,200	0.663	3,407	216,850	220,233
Septembre	1,034	13,300	1,743	21,400	0.638	3,467	225,381	226,476
Octobre	1,033	13,500	1,650	21,600	0.647	3,285	220,455	226,725
Novembre	870	13,000	1,137	19,700	0.680	3,032	222,243	225,606
Décembre	672	12,700	705	21,000	0.642	2,402	221,249	227,845
Janvier 2004	652	12,400	1,571	21,000	0.635	2,740	229,921	230,320
Février	967	12,500	1,742	21,400	0.602	3,117	229,313	228,770
Mars	1,407	15,300	2,260	22,200	0.671	3,512	237,326	234,342
Avril	1,511	14,100	2,286	21,200	0.699	3,921	240,848	233,938
Mai	1,640	13,900	2,483	21,900	0.649	4,135	243,350	236,777
Juin	1,464	14,400	2,255	22,600	0.662	4,268	243,522	237,050
Juillet	1,218	13,200	1,976	22,100	0.598	4,290	238,637	240,064
Août	1,068	12,700	1,904	23,400	0.555	4,203	233,470	237,252
Septembre	988	12,600	1,962	23,700	0.548	4,371	238,776	239,934
Octobre	979	12,700	1,710	22,200	0.590	4,089	237,327	243,537
var. en % Octobre 2003-2004	*-5.2*		*3.6*			*24.5*	*7.7*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,713	-
Cumul 2003	11,335	-	17,864	-	0.673	3,321	219,427	-
Cumul 2004	11,894	-	20,149	-	0.621	3,865	238,218	-
var. en % cumul 2003-2004	*4.9*	-	*12.8*	-	-	*16.4*	*8.6*	

* Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

** Données désaisonnalisées.

TABLEAU 9 : VENTES ET PRIX S.I.A.® EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	oct 2004	oct 2003	Total 2004	Total 2003	*Var. en %*	oct 2004	oct 2003	*Var. en %*	Moy. 2004
ORLÉANS	137	122	1,695	1,557	*8.9*	232,299	216,819	*7.1*	230,440
SECTEUR EST	80	88	801	781	*2.6*	206,423	183,274	*12.6*	209,986
SUD-EST	136	144	1,539	1,492	*3.2*	234,741	236,428	*-0.7*	254,504
CENTRE-VILLE	57	67	793	754	*5.2*	322,244	299,629	*7.5*	338,423
SECTEUR OUEST	99	101	1,177	1,085	*8.5*	233,184	235,123	*-0.8*	247,746
NEPEAN	75	87	891	925	*-3.7*	250,735	236,826	*5.9*	242,249
BARRHAVEN	52	62	809	744	*8.7*	230,642	232,993	*-1.0*	229,853
KANATA-STITTSVILLE	99	117	1,351	1,360	*-0.7*	251,096	237,423	*5.8*	250,986

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

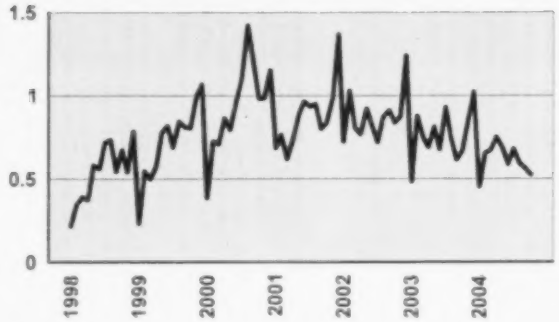
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1 800 493 0059

Copropriétés - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)

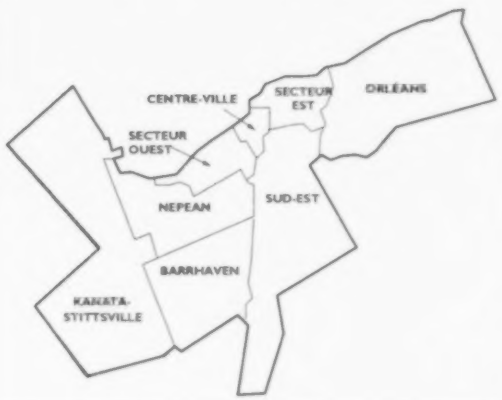


Source : C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)

Source : C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS

(VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A. ®
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

DÉFINITIONS

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. Dans le cas des *maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. Dans le cas des *appartements* et des *maisons en rangée*, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier : résultats inégaux

Baisse dans le segment des maisons individuelles, mais hausse dans celui de logements collectifs

- Le nombre désaisonnalisé annualisé d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a augmenté de 9 % entre octobre et novembre, passant de 7 500 (chiffre révisé) à 8 200. Il s'agit de la troisième hausse à se produire au cours des six derniers mois.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 654 en novembre dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente un repli de 2 % par rapport au même mois en 2003 mais dépasse de 67 % la moyenne du mois de novembre des dix années précédentes, qui est de 392.
- En novembre, la construction de logements collectifs s'est beaucoup intensifiée, tandis que celle de maisons individuelles a régressé. Dans le segment des collectifs, les mises en chantier ont grimpé de 19 % grâce à la construction accrue de copropriétés et de maisons en rangée locatives d'initiative privée. Dans le segment des maisons individuelles, elles ont reculé de 19 % par rapport à novembre 2003.
- Toujours en novembre, 115 copropriétés ont été mises en chantier, contre 193 en octobre, 113 en septembre et aucune en novembre 2003. Au total, 1 404 ont été commencées durant les onze premiers mois de 2004, un chiffre de 2,6 fois supérieur à celui de la même période en 2003.
- L'importante hausse observée en novembre a fait monter le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs de 23 % en glissement annuel dans la RMR d'Ottawa. Cette augmentation est en grande partie attribuable à la forte progression du nombre de copropriétés commencées; les mises en chantier de maisons en rangée locatives et de logements locatifs aidés se sont accrues également.
- Dans le segment des maisons individuelles, la diminution observée en novembre n'a pas empêché le cumul annuel des mises en chantier de dépasser celui des onze premiers mois de 2003; il affiche une avance de 8 %.

VOLUME 7, NUMÉRO 11
NOVEMBRE 2004

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1
Baisse dans le segment des maisons individuelles, mais hausse dans celui de logements collectifs

MARCHÉ DE LA REVENTE 6
Piètre performance en novembre

TABLEAUX
1. Aperçu économique 2
2. Mises en chantier et achèvements - Offre et demande 3
3. Mises en chantier par secteur 4
4. Ventes de logements neufs 5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix 5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie 5
7. Ventes et prix des logements existants 6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente 7
9. Ventes et prix S.I.A.® en milieu urbain par secteur 7

DÉFINITIONS 8

Mises en chantier novembre 2004

Analyse de marché - Bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5128

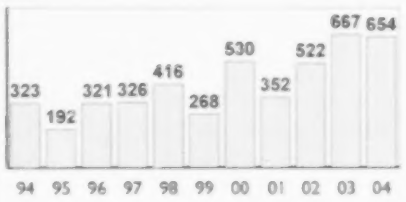
SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- En novembre, les mises en chantier d'habitations ont suivi une tendance à la baisse dans la majorité des douze anciennes municipalités de la RMR : elles ont reculé dans la neuf d'entre elles. Malgré cette régression, sept des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les onze premiers mois de l'année.
- Seules Cumberland et Goulbourn ont connu une augmentation du nombre de maisons individuelles commencées en regard de novembre 2003, l'écart s'étant chiffré respectivement à 19 et à 11.
- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Gloucester qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Kanata continuant d'occuper le deuxième rang. Dans ces deux secteurs, la hausse s'explique surtout par l'élévation des mises en chantier de logements collectifs, celles de maisons individuelles ayant progressé plus modestement.
- En novembre, les ventes de logements neufs ont fléchi de 19 % par rapport à celles de novembre 2003, après avoir chuté de 22 % en octobre. Celles de maisons individuelles ont régressé de 23 % et celles de logements collectifs, de 15 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en novembre 2004 a été de 339 579 $, en hausse de 5 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin novembre, il s'est établi à 333 442 $, ce qui représente un accroissement de 8 % par rapport aux onze premiers mois de 2003.
- En glissement annuel, l'emploi s'est redressé de 3,0 % dans la RMR d'Ottawa en novembre et s'est ainsi amélioré pour la troisième fois d'affilée cette année par rapport au même mois en 2003. Grâce à cette augmentation, le niveau de l'emploi à Ottawa pour 2004 est de 0,8 % supérieur à la moyenne calculée pour les onze premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs s'est élevé de 0,6 % entre septembre et octobre. Cette hausse est entièrement attribuable à la progression de 0,8 % de la composante « Maisons seulement », puisque la composante « Terrains seulement » n'a pas bougé. Pour les dix premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru en moyenne de 6,6 % par rapport à la même période en 2003; les composantes « Terrains seulement » et « Maisons seulement » ont gagné respectivement 6,6 et 6,7 %.
- D'octobre à novembre, les taux hypothécaires à trois ans et à cinq ans ont régressé respectivement de 0,05 et 0,1 point de pourcentage, tandis que celui à un an est monté de 0,1 point. Le taux à un an a dépassé de 0,25 point de pourcentage son niveau de la fin de 2003, tandis que ceux à trois ans et à cinq ans ont accusé un léger recul.
- En novembre, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 628 $, en baisse de 0,9 % par rapport à un an auparavant. ❖

Mises en chantier du mois de novembre
Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDAI (1)
2003	Janvier	324	6 300
	Février	279	6 000
	Mars	442	5 700
	Avril	692	7 100
	Mai	500	5 400
	Juin	681	7 100
	Juillet	591	5 800
	Août	767	7 200
	Septembre	392	4 400
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 400
	Décembre	532	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 800
	Mars	413	5 200
	Avril	638	6 400
	Mai	640	7 100
	Juin	593	6 300
	Juillet	790	7 900
	Août	731	6 800
	Septembre	753	8 400
	Octobre	670	7 500
	Novembre	654	8 200

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2) Indice d'ensemble	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)		Terrain	Log.	Total
2003	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	65.7	124.0	106.0	145.0	136.7
	Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	65.6	125.1	106.0	145.6	137.2
	Mars	5.35	6.25	6.85	456.2	7.0	65.9	125.2	106.0	145.2	136.9
	Avril	5.35	6.25	6.65	459.9	6.3	66.4	123.7	106.0	145.3	136.9
	Mai	5.05	5.60	6.15	466.8	6.3	67.3	124.2	106.0	145.4	137.0
	Juin	4.85	5.20	5.80	471.6	6.3	67.8	124.4	106.0	146.3	137.6
	Juillet	4.55	5.45	6.20	475.3	6.7	68.2	124.8	106.0	146.4	137.7
	Août	4.55	5.70	6.35	474.8	6.7	68.0	125.4	106.0	146.4	137.7
	Septembre	4.55	5.80	6.30	468.6	7.1	67.0	125.5	108.3	147.8	139.2
	Octobre	4.55	5.80	6.40	466.1	7.4	66.6	125.1	108.3	149.1	140.2
	Novembre	4.75	5.90	6.50	464.1	7.4	66.1	125.6	108.3	150.1	141.0
	Décembre	4.75	5.96	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8	108.3	150.5	141.2
2004	Janvier	4.30	5.40	6.05	463.1	6.9	65.8	125.8	108.3	151.1	141.7
	Février	4.30	5.20	5.80	463.1	6.8	65.7	126.0	108.3	152.6	142.9
	Mars	4.30	5.10	5.70	461.7	6.7	65.3	126.5	108.3	154.0	144.0
	Avril	4.45	5.55	6.15	459.1	6.6	64.9	126.7	111.5	155.4	145.9
	Mai	4.55	5.80	6.50	461.5	7.2	65.1	127.9	113.6	155.9	146.6
	Juin	4.70	6.10	6.70	467.4	7.1	65.8	127.5	116.0	157.5	148.4
	Juillet	4.60	5.90	6.55	474.2	7.1	66.6	127.7	116.0	157.6	148.5
	Août	4.40	5.70	6.30	473.7	7.0	66.4	127.4	117.7	158.3	149.5
	Septembre	4.80	5.80	6.30	473.4	6.9	66.3	127.5	117.7	158.3	149.5
	Octobre	4.90	5.85	6.40	474.2	6.6	66.3	127.9	117.7	159.5	150.4
	Novembre	5.00	5.80	6.30	477.9	5.9	66.7				

(1) Données de fin de mois.

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1997 = 100.

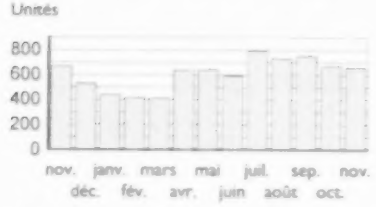
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP	EN RANGÉE	APP	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Novembre 2004	307	43	644	36	0	0	714	0	0	1,744
Novembre 2003	363	24	396	0	0	0	293	0	0	1,076
MISES EN CHANTIER										
Novembre 2004	297	40	172	21	94	27	3	0	0	654
Novembre 2003	367	68	202	0	0	15	15	0	0	667
Variation en %	*-19.1*	*-41.2*	*-14.9*	*s.o.*	*s.o.*	*80.0*	*-80.0*	*s.o.*	*s.o.*	*-1.9*
Total 2004	3,028	328	1,740	355	1,049	150	32	0	60	6,742
Total 2003	2,818	337	1,904	42	496	27	176	34	15	5,849
Variation en %	*7.5*	*-2.7*	*-8.6*	*745.2*	*111.5*	*455.6*	*-81.8*	*-100.0*	*300.0*	*15.3*
ACHÈVEMENTS										
Novembre 2004	415	12	202	56	138	24	22	0	0	869
Novembre 2003	305	56	151	0	0	5	0	0	0	517
Variation en %	*36.1*	*-78.6*	*33.8*	*s.o.*	*s.o.*	*380.0*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*68.1*
Total 2004	2,867	298	1,815	233	796	159	446	0	0	6,614
Total 2003	2,927	292	1,366	18	30	162	195	0	40	5,030
Variation en %	*-2.0*	*2.1*	*32.9*	*1194.4*	*2553.3*	*-1.9*	*128.7*	*s.o.*	*-100.0*	*31.5*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Novembre 2004	1,600	184	928	375	1,317	61	190	0	60	4,715
Novembre 2003	1,487	175	1,293	33	1,177	27	693	34	0	4,919
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Novembre 2004	84	29	81	12	77	9	198	0	0	490
Novembre 2003	47	31	73	8	4	27	102	0	0	292
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Novembre 2004	1,684	213	1,009	387	1,394	70	388	0	60	5,205
Novembre 2003	1,534	206	1,366	41	1,181	54	795	34	0	5,211
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Novembre 2004	403	9	210	52	143	37	25	0	0	879
Moy. sur 3 mois 2004	285	40	136	47	108	22	40	0	0	678
Novembre 2003	307	52	151	4	3	4	3	0	0	524
Moy. sur 3 mois 2003	307	25	129	2	1	19	42	0	0	525
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Novembre 2004	5.9	5.3	7.4	8.2	12.9	3.2	9.7	n/a	n/a	7.7
Novembre 2003	5.0	8.2	10.6	20.5	1181.0	2.8	18.9	n/a	n/a	9.9

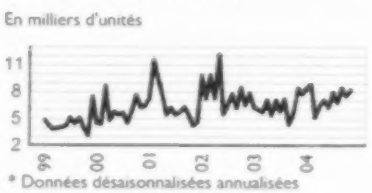
Source : SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, novembre 2003 - novembre 2004



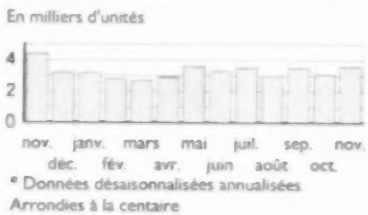
Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*
RMR d'Ottawa , 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

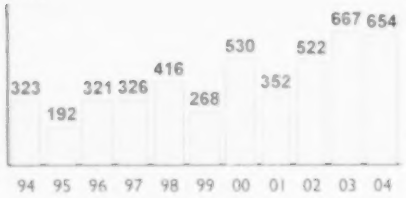
Mises en chantier de log. indiv. DDA*
RMR d'Ottawa, novembre 2003 - novembre 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

- En novembre, les mises en chantier d'habitations ont suivi une tendance à la baisse dans la majorité des douze anciennes municipalités de la RMR : elles ont reculé dans la neuf d'entre elles. Malgré cette régression, sept des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les onze premiers mois de l'année.
- Seules Cumberland et Goulbourn ont connu une augmentation du nombre de maisons individuelles commencées en regard de novembre 2003, l'écart s'étant chiffré respectivement à 19 et à 11.
- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Gloucester qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Kanata continuant d'occuper le deuxième rang. Dans ces deux secteurs, la hausse s'explique surtout par l'élévation des mises en chantier de logements collectifs, celles de maisons individuelles ayant progressé plus modestement.
- En novembre, les ventes de logements neufs ont fléchi de 19 % par rapport à celles de novembre 2003, après avoir chuté de 22 % en octobre. Celles de maisons individuelles ont régressé de 23 % et celles de logements collectifs, de 15 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en novembre 2004 a été de 339 579 $, en hausse de 5 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin novembre, il s'est établi à 333 442 $, ce qui représente un accroissement de 8 % par rapport aux onze premiers mois de 2003.
- En glissement annuel, l'emploi s'est redressé de 3,0 % dans la RMR d'Ottawa en novembre et s'est ainsi amélioré pour la troisième fois d'affilée cette année par rapport au même mois en 2003. Grâce à cette augmentation, le niveau de l'emploi à Ottawa pour 2004 est de 0,8 % supérieur à la moyenne calculée pour les onze premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs s'est élevé de 0,6 % entre septembre et octobre. Cette hausse est entièrement attribuable à la progression de 0,8 % de la composante « Maisons seulement », puisque la composante « Terrains seulement » n'a pas bougé. Pour les dix premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru en moyenne de 6,6 % par rapport à la même période en 2003; les composantes « Terrains seulement » et « Maisons seulement » ont gagné respectivement 6,6 et 6,7 %.
- D'octobre à novembre, les taux hypothécaires à trois ans et à cinq ans ont régressé respectivement de 0,05 et 0,1 point de pourcentage, tandis que celui à un an est monté de 0,1 point. Le taux à un an a dépassé de 0,25 point de pourcentage son niveau de la fin de 2003, tandis que ceux à trois ans et à cinq ans ont accusé un léger recul.
- En novembre, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 $, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 628 $, en baisse de 0,9 % par rapport à un an auparavant. ❖

Mises en chantier du mois de novembre
Ottawa, 1994-2004



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6 300
	Février	279	6 000
	Mars	442	5 700
	Avril	692	7 100
	Mai	500	5 400
	Juin	681	7 100
	Juillet	591	5 800
	Août	767	7 200
	Septembre	392	4 400
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 400
	Décembre	532	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 800
	Mars	413	5 200
	Avril	638	6 400
	Mai	640	7 100
	Juin	593	6 300
	Juillet	790	7 900
	Août	731	6 800
	Septembre	753	8 400
	Octobre	670	7 500
	Novembre	654	8 200

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Ajustées à la hausse.
Source : SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2)	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)	Indice d'ensemble	Terrain	Log	Total
2003	Janvier	4.90	6.00	6.45	453.3	7.5	65.7	124.0	106.0	145.0	136.7
	Février	4.90	6.00	6.60	453.3	7.3	65.6	125.1	106.0	145.6	137.2
	Mars	5.35	6.25	6.85	456.2	7.0	65.9	125.2	106.0	145.2	136.9
	Avril	5.35	6.25	6.65	459.9	6.3	66.4	123.7	106.0	145.3	136.9
	Mai	5.05	5.60	6.15	466.8	6.3	67.3	124.2	106.0	145.4	137.0
	Juin	4.85	5.20	5.80	471.6	6.3	67.8	124.4	106.0	146.3	137.6
	Juillet	4.55	5.45	6.20	475.3	6.7	68.2	124.8	106.0	146.4	137.7
	Août	4.55	5.70	6.35	474.8	6.7	68.0	125.4	106.0	146.4	137.7
	Septembre	4.55	5.80	6.30	468.6	7.1	67.0	125.5	108.3	147.8	139.2
	Octobre	4.55	5.80	6.40	466.1	7.4	66.6	125.1	108.3	149.1	140.2
	Novembre	4.75	5.90	6.50	464.1	7.4	66.1	125.6	108.3	150.1	141.0
	Décembre	4.75	5.90	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8	108.3	150.5	141.2
2004	Janvier	4.30	5.40	6.05	463.1	6.9	65.8	125.8	108.3	151.1	141.7
	Février	4.30	5.20	5.80	463.1	6.8	65.7	126.0	108.3	152.6	142.9
	Mars	4.30	5.10	5.70	461.7	6.7	65.3	126.5	108.3	154.0	144.0
	Avril	4.45	5.55	6.15	459.1	6.6	64.9	126.7	111.5	155.4	145.9
	Mai	4.55	5.80	6.50	461.5	7.2	65.1	127.9	113.6	155.9	146.6
	Juin	4.70	6.10	6.70	467.4	7.1	65.8	127.5	116.0	157.5	148.4
	Juillet	4.60	5.90	6.55	474.2	7.1	66.6	127.7	116.0	157.6	148.5
	Août	4.40	5.70	6.30	473.7	7.0	66.4	127.4	117.7	158.3	149.5
	Septembre	4.80	5.80	6.30	473.4	6.9	66.3	127.5	117.7	158.3	149.5
	Octobre	4.90	5.85	6.40	474.2	6.6	66.3	127.9	117.7	159.5	150.4
	Novembre	5.00	5.80	6.30	477.9	5.9	66.7				

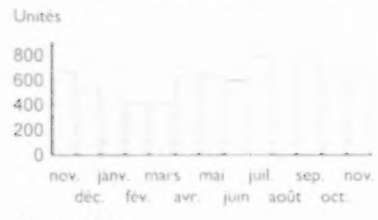
(1) Données de fin de mois
(2) Indice des prix à la consommation (ville Ottawa), 1992 = 100
(3) Indice des prix des logements neufs (ville Ottawa), 1997 = 100
Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

TABLEAU 2 : MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE

RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Novembre 2004	307	43	644	36	0	0	714	0	0	1,744
Novembre 2003	363	24	396	0	0	0	293	0	0	1,076
MISES EN CHANTIER										
Novembre 2004	297	40	172	21	94	27	3	0	0	654
Novembre 2003	367	68	202	0	0	15	15	0	0	667
Variation en %	*-19.1*	*-41.2*	*-14.9*	*s.o.*	*s.o.*	*80.0*	*-80.0*	*s.o.*	*s.o.*	*-1.9*
Total 2004	3,028	328	1,740	355	1,049	150	32	0	60	6,742
Total 2003	2,818	337	1,904	42	496	27	176	34	15	5,849
Variation en %	*7.5*	*-2.7*	*-8.6*	*745.2*	*111.5*	*455.6*	*-81.8*	*-100.0*	*300.0*	*15.3*
ACHÈVEMENTS										
Novembre 2004	415	12	202	56	138	24	22	0	0	869
Novembre 2003	305	56	151	0	0	5	0	0	0	517
Variation en %	*36.1*	*-78.6*	*33.8*	*s.o.*	*s.o.*	*380.0*	*s.o.*	*s.o.*	*s.o.*	*68.1*
Total 2004	2,867	298	1,815	233	796	159	446	0	0	6,614
Total 2003	2,927	292	1,366	18	30	162	195	0	40	5,030
Variation en %	*-2.0*	*2.1*	*32.9*	*1194.4*	*2553.3*	*-1.9*	*128.7*	*s.o.*	*-100.0*	*31.5*
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Novembre 2004	1,600	184	928	375	1,317	61	190	0	60	4,715
Novembre 2003	1,487	175	1,293	33	1,177	27	693	34	0	4,919
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Novembre 2004	84	29	81	12	77	9	198	0	0	490
Novembre 2003	47	31	73	8	4	27	102	0	0	292
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Novembre 2004	1,684	213	1,009	387	1,394	70	388	0	60	5,205
Novembre 2003	1,534	206	1,366	41	1,181	54	795	34	0	5,211
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Novembre 2004	403	9	210	52	143	37	25	0	0	879
Moy. sur 3 mois 2004	285	40	136	47	108	22	40	0	0	678
Novembre 2003	307	52	151	4	3	4	3	0	0	524
Moy. sur 3 mois 2003	307	25	129	2	1	19	42	0	0	525
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Novembre 2004	5.9	5.3	7.4	8.2	12.9	3.2	9.7	n/a	n/a	7.7
Novembre 2003	5.0	8.2	10.6	20.5	1181.0	2.8	18.9	n/a	n/a	9.9

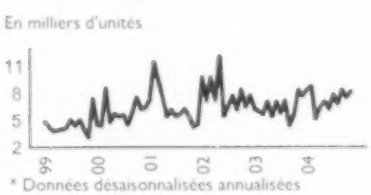
Source : SCHL

Mises en chantier totales
Données brutes, novembre 2003 - novembre 2004



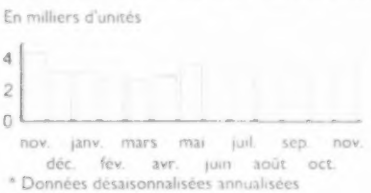
Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*
RMR d'Ottawa , 1999-2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*
RMR d'Ottawa, novembre 2003 - novembre 2004



* Données désaisonnalisées annualisées
Arrondies à la centaine
Source : SCHL

TABLEAU 3A : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**367**	**297**	**-19.1**	**300**	**357**	**19.0**	**667**	**654**	**-1.9**
Ville d'Ottawa	**336**	**282**	**-16.1**	**277**	**322**	**16.2**	**613**	**604**	**-1.5**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	26	3	-88.5	62	74	19.4	88	77	-12.5
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	106	57	-46.2	106	16	-84.9	212	73	-65.6
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	24	8	-66.7	4	14	*	28	22	-21.4
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	32	47	46.9	20	139	*	52	186	*
Kanata	31	30	-3.2	20	4	-80.0	51	34	-33.3
Cumberland	36	55	52.8	35	64	82.9	71	119	67.6
Goulbourn	39	50	28.2	26	11	-57.7	65	61	-6.2
West Carleton	16	12	-25.0	0	0	-	16	12	-25.0
Rideau	8	4	-50.0	4	0	-100.0	12	4	-66.7
Osgoode	18	16	-11.1	0	0	-	18	16	-11.1
Ville de Clarence-Rockland	**11**	**6**	**-45.5**	**0**	**35**	**n/a**	**11**	**41**	*
Canton de Russell	**20**	**9**	**-55.0**	**15**	**0**	**-100.0**	**35**	**9**	**-74.3**
Casselman	**0**	**0**	-	**8**	**0**	**-100.0**	**8**	**0**	**-100.0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %*

Source : SCHL

TABLEAU 3B : MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	**2818**	**3028**	**7.5**	**3031**	**3714**	**22.5**	**5849**	**6742**	**15.3**
Ville d'Ottawa	**2516**	**2759**	**9.7**	**2964**	**3628**	**22.4**	**5480**	**6387**	**16.6**
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	156	147	-5.8	1144	1157	1.1	1300	1304	0.3
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	8	12	50.0	68	240	*	76	252	*
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	553	645	16.6	576	397	-31.1	1129	1042	-7.7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	71	45	-36.6	108	119	10.2	179	164	-8.4
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	256	283	10.5	167	670	*	423	953	125.3
Kanata	287	370	28.9	272	497	82.7	559	867	55.1
Cumberland	462	565	22.3	480	489	1.9	942	1054	11.9
Goulbourn	298	335	12.4	77	59	-23.4	375	394	5.1
West Carleton	137	131	-4.4	0	0	-	137	131	-4.4
Rideau	60	45	-25.0	72	0	-100.0	132	45	-65.9
Osgoode	228	181	-20.6	0	0	-	228	181	-20.6
Ville de Clarence-Rockland	**119**	**125**	**5.0**	**12**	**80**	*	**131**	**205**	**56.5**
Canton de Russell	**164**	**144**	**-12.2**	**47**	**6**	**-87.2**	**211**	**150**	**-28.9**
Casselman	**19**	**0**	**-100.0**	**8**	**0**	**-100.0**	**27**	**0**	**-100.0**

** représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199 %*

Source : SCHL

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156	120	-23.1	215	157	-27.0	371	277	-25.3
Août	134	152	13.4	206	224	8.7	340	376	10.6
Septembre	177	139	-21.5	200	181	-9.5	377	320	-15.1
Octobre	163	131	-19.6	186	142	-23.7	349	273	-21.8
Novembre	182	140	-23.1	200	170	-15.0	382	310	-18.8
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1,919	1,969	2.6	2,040	2,356	15.5	3,959	4,325	9.2
TOTAL ANNUEL	**2,063**			**2,200**			**4,263**		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Nov 2004	Nov 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	7	11	-36.4	90	173	-48.0
%	1.7	3.1		2.9	5.4	
De 190 000 a 250 000 $						
Nombre	35	65	-46.2	369	574	-35.7
%	8.5	18.3		11.9	17.9	
Plus de 250 000 $						
Nombre	370	280	32.1	2647	2465	7.4
%	89.8	78.7		85.2	76.7	
TOTAL (100 %)	**412**	**356**	**15.7**	**3,106**	**3,212**	**-3.3**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Novembre 2004	280,708	278,000	355,633	337,900	339,579	325,000
Novembre 2003	274,050	275,000	336,219	308,900	323,325	300,000
Var. en %	2.4	1.1	5.8	9.4	5.0	8.3
Total 2004	271,997	267,283	347,152	325,215	333,442	316,047
Total 2003	239,264	236,914	321,579	297,618	307,748	289,975
Var. en %	13.7	12.8	8.0	9.3	8.3	9.0

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D'OTTAWA

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156	120	-23.1	215	157	-27.0	371	277	-25.3
Août	134	152	13.4	206	224	8.7	340	376	10.6
Septembre	177	139	-21.5	200	181	-9.5	377	320	-15.1
Octobre	163	131	-19.6	186	142	-23.7	349	273	-21.8
Novembre	182	140	-23.1	200	170	-15.0	382	310	-18.8
Décembre *	144			160			304		
Cumul annuel	1,919	1,969	2.6	2,040	2,356	15.5	3,959	4,325	9.2
TOTAL ANNUEL	2,063			2,200			4,263		

Source : Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Nov. 2004	Nov. 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 $						
Nombre	7	11	-36.4	90	173	-48.0
%	1.7	3.1		2.9	5.4	
De 190 000 a 250 000 $						
Nombre	35	65	-46.2	369	574	-35.7
%	8.5	18.3		11.9	17.9	
Plus de 250 000 $						
Nombre	370	280	32.1	2647	2465	7.4
%	89.8	78.7		85.2	76.7	
TOTAL (100 %)	**412**	**356**	**15.7**	**3,106**	**3,212**	**-3.3**

Source : SCHL

TABLEAU 6 : PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE

	MAISONS DE PLAIN-PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
RMR D'OTTAWA	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)	Prix moyen ($)	Prix médian ($)
Novembre 2004	280,708	278,000	355,633	337,900	339,579	325,000
Novembre 2003	274,050	275,000	336,219	308,900	323,325	300,000
Var. en %	2.4	1.1	5.8	9.4	5.0	8.3
Total 2004	271,997	267,283	347,152	325,215	333,442	316,047
Total 2003	239,264	236,914	321,579	297,618	307,748	289,975
Var. en %	13.7	12.8	8.0	9.3	8.3	9.0

Source : SCHL

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST REGORGE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

saviez-vous que...

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

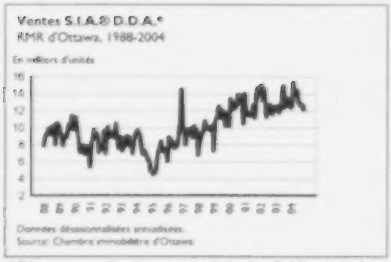
Marché de la revente

Piètre performance en novembre

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à 12 200 en novembre. Ce chiffre constitue un repli de 4 % par rapport à celui d'octobre (12 700) et par rapport à la moyenne des trois mois précédents (12 667).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 807 en novembre, en baisse de 7 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit tout de même du troisième volume en importance pour un mois de novembre depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en novembre à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 597.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions est monté de 13 % en novembre par rapport à octobre, passant de 22 300 (chiffre révisé) à 25 200. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 455 en novembre et dépassé de 28 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des onze premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 14 % les résultats correspondants de 2003.
- Toujours en novembre, la régression du nombre désaisonnalisé annualisé de ventes et le bond de celui des nouvelles inscriptions a fait tomber le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé à son niveau le plus bas des 71 derniers mois : il est descendu de 0,585 (chiffre révisé), en octobre, à 0,498, en novembre. Le rapport brut enregistré en novembre, c'est-à-dire 0,555, est nettement inférieur à celui de 0,765 relevé douze mois plus tôt.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le dixième mois consécutif en novembre, et le total des onze premiers mois de l'année est supérieur de 18 % à celui de la même période en 2003.
- En novembre dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 21 % par rapport à novembre 2003, ce qui a fait grimper à 9,3 % le taux de croissance des prix pendant les onze premiers mois de 2004. Cette progression est supérieure à celle de 7,7 % enregistrée en octobre.
- Dans la RMR d'Ottawa, la hausse des prix de revente a légèrement dépassé le taux de croissance médian enregistré dans l'ensemble des 11 grands centres urbains de l'Ontario. En glissement annuel, les prix se sont élevées de 8,6 % à Ottawa durant les dix premiers mois de l'année, soit moins rapidement qu'à Hamilton (9,0 %), Kingston (10,4 %), London (7,4 %) et St. Catharines (11,2 %), selon les derniers chiffres disponibles pour l'Ontario.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont augmenté de 4 % en novembre 2004 par rapport au même mois en 2003, à l'instar de celles de copropriétés et de logements de la catégorie « autres ». Les ventes d'habitations « doubles » se sont légèrement repliées. Le cumul des ventes de logements existants pour les onze premiers mois de 2004 a tout de même été plus élevé que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur les maisons individuelles et les logements en copropriété comptant deux étages et trois chambres

- La valeur globale des reventes est utile pour mesurer la vitalité de l'ensemble du marché, mais un examen des tendances observées dans des catégories précises d'habitations peut aider à obtenir une évaluation plus « épurée » de la fluctuation des prix, surtout dans un sous-marché donné. On a étudié deux types d'habitations : les maisons individuelles ayant deux étages et trois chambres et les copropriétés ayant les mêmes caractéristiques, les premières étant représentatives du marché des habitations d'un cran supérieur et les deuxièmes, du marché des logements pour accédants.
- Il s'est vendu un peu moins de 5 800 maisons individuelles à deux étages durant la période allant de janvier à novembre 2004, ce qui représente une augmentation de 6 % en glissement annuel et 60 % des ventes de maisons individuelles. Le prix moyen des maisons à deux étages s'est établi à 263 211 $, en hausse de 7 % par rapport à un an plus tôt. Cependant, dans la catégorie des maisons à deux étages ayant trois chambres, la croissance des ventes n'a été que de 1,4 % (nombre de ventes : 788) et celle des prix, de 4,7 % (prix moyen : 273 622 $).
- Durant la même période (janvier-novembre 2004), les ventes de logements en copropriété à deux étages ont été au nombre de 1 306, en hausse de 1 % en glissement annuel. Ces ventes ont été conclues en moyenne à un prix de 160 174 $, ce qui représente une augmentation de 7 % par rapport à la même période en 2003. Dans la catégorie des copropriétés à deux étages ayant trois chambres, la progression des ventes a été plus élevée, c'est-à-dire de 1,3 % (nombre de ventes : 681), mais celle des prix a été plus faible, soit de 3,7 % (prix moyen : 157 329 $).



- Depuis 2000, le prix de ces deux types d'habitations de trois chambres évolue de la même façon que le prix moyen de l'ensemble des logements existants. On peut donc penser que, ces dernières années, les segments des logements pour accédants et des habitations d'un cran supérieur ont tous les deux connu une activité vigoureuse, à l'instar de l'ensemble du marché de la revente. Si l'on examine les prix indexés des maisons individuelles de deux étages et trois chambres, des copropriétés ayant les mêmes caractéristiques, et de l'ensemble des logements sur le marché de la revente, on constate que, dans les trois cas, la valeur des habitations s'est accrue d'environ 50 % si l'on compare 2004 (janvier à novembre) à l'année 2000.
- Cette année, les prix des maisons individuelles et des copropriétés ayant deux étages et trois chambres ont augmenté moins rapidement que le prix moyen des logements sur le marché de la revente. Cependant, l'activité semble moins intense du côté des copropriétés. En effet, la croissance des prix et des ventes de copropriétés de trois chambres cette année est inférieure à celle observée pour les maisons individuelles de trois chambres. En outre, la durée moyenne d'inscripoon de ces copropriétés a été de 27 jours pour la période allant de janvier à novembre 2004, ce qui est supérieur de près de 16 % au chiffre enregistré un an plus tôt. Dans le cas des maisons individuelles de trois chambres, la durée moyenne d'inscription (28 jours) accuse une baisse de 7 %.

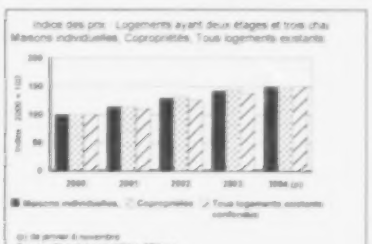


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	671	644	4.2	9,725	9,183	5.9	250,629	236,767	5.9	253,128	235,013	7.7
JUMELÉS	13	14	-7.1	224	198	13.1	295,050	208,771	41.3	256,432	230,192	11.4
COPROPRIÉTÉS	194	191	1.6	2,519	2,508	0.4	180,849	166,882	8.4	173,696	164,759	5.4
AUTRES	5	4	25.0	106	168	-36.9	61,530	113,250	-45.7	102,574	120,919	-15.2
TOTAL	883	853	3.5	12,574	12,057	4.3	234,881	220,080	6.7	236,005	218,730	7.9

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NOUV. INSCR.	NOUV. INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D. ** ($)
Janvier 2003	654	12,500	1,479	19,500	0.684	n/a	206,694	206,899
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.709	2,628	213,033	212,480
Mars	1,153	12,500	1,852	18,000	0.675	3,005	214,729	212,145
Avril	1,257	11,800	2,032	18,800	0.653	3,464	222,117	215,867
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.663	3,559	222,766	216,443
Juin	1,334	13,100	2,099	21,100	0.645	3,583	225,358	219,668
Juillet	1,380	14,900	1,789	20,100	0.747	3,495	218,730	219,771
Août	1,056	12,400	1,556	19,200	0.662	3,407	216,850	220,285
Septembre	1,034	13,300	1,743	21,500	0.636	3,467	225,381	226,780
Octobre	1,033	13,500	1,650	21,700	0.642	3,285	220,455	227,341
Novembre	870	13,100	1,137	19,500	0.690	3,032	222,243	224,867
Décembre	672	12,700	705	20,900	0.643	2,402	221,249	228,105
Janvier 2004	652	12,400	1,571	20,900	0.635	2,740	229,921	230,333
Février	967	12,500	1,742	21,400	0.602	3,117	229,313	228,762
Mars	1,407	15,300	2,260	22,200	0.670	3,512	237,326	234,306
Avril	1,511	14,000	2,286	21,100	0.698	3,921	240,848	233,874
Mai	1,640	13,900	2,483	21,900	0.648	4,135	243,350	236,657
Juin	1,464	14,400	2,255	22,600	0.662	4,268	243,522	236,896
Juillet	1,218	13,100	1,976	22,100	0.598	4,290	238,637	239,929
Août	1,068	12,700	1,904	23,500	0.554	4,203	233,470	237,317
Septembre	988	12,600	1,962	23,800	0.545	4,371	238,776	240,293
Octobre	979	12,700	1,710	22,300	0.585	4,089	237,327	244,272
Novembre	807	12,200	1,455	25,200	0.498	3,939	268,772	272,441
var. en % Novembre 2003-2004	*-7.2*		*28.0*			*29.9*	*20.9*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,713	-
Cumul 2003	12,205	-	19,001	-	0.673	3,293	219,628	-
Cumul 2004	12,701	-	21,604	-	0.609	3,871	240,159	-
var. en % cumul 2003-2004	*4.1*	-	*13.7*	-	-	*17.6*	*9.3*	-

* Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine

** Données désaisonnalisées

TABLEAU 9 : VENTES ET PRIX S.I.A.® EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
SECTEUR	nov. 2004	nov. 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	nov. 2004	nov. 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	93	131	1,788	1,688	5.9	224,323	214,162	4.7	230,122
SECTEUR EST	68	62	869	843	3.1	206,807	201,541	2.6	209,737
SUD-EST	112	127	1,651	1,619	2.0	245,568	238,704	2.9	253,898
CENTRE-VILLE	65	58	858	812	5.7	318,081	292,826	8.6	336,882
SECTEUR OUEST	88	69	1,265	1,154	9.6	241,029	217,507	10.8	247,279
NEPEAN	80	62	971	987	-1.6	230,664	218,176	5.7	241,295
BARRHAVEN	72	54	881	798	10.4	239,360	230,674	3.8	230,630
KANATA-STITTSVILLE	93	108	1,444	1,468	-1.6	254,059	229,382	10.8	251,184

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1 800 493 0059

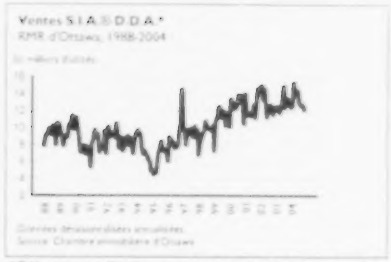
Marché de la revente

Piètre performance en novembre

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.* est descendu à 12 200 en novembre. Ce chiffre constitue un repli de 4 % par rapport à celui d'octobre (12 700) et par rapport à la moyenne des trois mois précédents (12 667).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.* s'est établi à 807 en novembre, en baisse de 7 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit tout de même du troisième volume en importance pour un mois de novembre depuis 1980. A titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en novembre à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 597.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions est monté de 13 % en novembre par rapport à octobre, passant de 22 300 (chiffre révisé) à 25 200. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 455 en novembre et dépassé de 28 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des onze premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 14 % les résultats correspondants de 2003.
- Toujours en novembre, la régression du nombre désaisonnalisé annualisé de ventes et le bond de celui des nouvelles inscriptions a fait tomber le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé à son niveau le plus bas des 71 derniers mois : il est descendu de 0,585 (chiffre révisé), en octobre, à 0,498, en novembre. Le rapport brut enregistré en novembre, c'est-à-dire 0,555, est nettement inférieur à celui de 0,765 relevé douze mois plus tôt.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le dixième mois consécutif en novembre, et le total des onze premiers mois de l'année est supérieur de 18 % à celui de la même période en 2003.
- En novembre dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 21 % par rapport à novembre 2003, ce qui a fait grimper à 9,3 % le taux de croissance des prix pendant les onze premiers mois de 2004. Cette progression est supérieure à celle de 7,7 % enregistrée en octobre.
- Dans la RMR d'Ottawa, la hausse des prix de revente a légèrement dépassé le taux de croissance médian enregistré dans l'ensemble des 11 grands centres urbains de l'Ontario. En glissement annuel, les prix se sont élevées de 8,6 % à Ottawa durant les dix premiers mois de l'année, soit moins rapidement qu'à Hamilton (9,0 %), Kingston (10,4 %), London (9,4 %) et St. Catharines (11,2 %), selon les derniers chiffres disponibles pour l'Ontario.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont augmenté de 4 % en novembre 2004 par rapport au même mois en 2003, à l'instar de celles de copropriétés et de logements de la catégorie « autres ». Les ventes d'habitations « doubles » se sont légèrement repliées. Le cumul des ventes de logements existants pour les onze premiers mois de 2004 a tout de même été plus élevé que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur les maisons individuelles et les logements en copropriété comptant deux étages et trois chambres

- La valeur globale des reventes est utile pour mesurer la vitalité de l'ensemble du marché, mais un examen des tendances observées dans des catégories précises d'habitations peut aider à obtenir une évaluation plus « épurée » de la fluctuation des prix, surtout dans un sous-marché donné. On a étudié deux types d'habitations : les maisons individuelles ayant deux étages et trois chambres et les copropriétés ayant les mêmes caractéristiques, les premières étant représentatives du marché des habitations d'un cran supérieur et les deuxièmes, du marché des logements pour accédants.
- Il s'est vendu un peu moins de 5 800 maisons individuelles à deux étages durant la période allant de janvier à novembre 2004, ce qui représente une augmentation de 6 % en glissement annuel et 60 % des ventes de maisons individuelles. Le prix moyen des maisons à deux étages s'est établi à 263 211 $, en hausse de 7 % par rapport à un an plus tôt. Cependant, dans la catégorie des maisons à deux étages ayant trois chambres, la croissance des ventes n'a été que de 1,4 % (nombre de ventes : 788) et celle des prix, de 4,7 % (prix moyen : 273 622 $).
- Durant la même période (janvier-novembre 2004), les ventes de logements en copropriété à deux étages ont été au nombre de 1 306, en hausse de 1 % en glissement annuel. Ces ventes ont été conclues en moyenne à un prix de 160 174 $, ce qui représente une augmentation de 7 % par rapport à la même période en 2003. Dans la catégorie des copropriétés à deux étages ayant trois chambres, la progression des ventes a été plus élevée, c'est-à-dire de 1,3 % (nombre de ventes : 681), mais celle des prix a été plus faible, soit de 3,7 % (prix moyen : 157 329 $).



- Depuis 2000, le prix de ces deux types d'habitations de trois chambres évolue de la même façon que le prix moyen de l'ensemble des logements existants. On peut donc penser que, ces dernières années, les segments des logements pour accédants et des habitations d'un cran supérieur ont tous les deux connu une activité vigoureuse, à l'instar de l'ensemble du marché de la revente. Si l'on examine les prix indexés des maisons individuelles de deux étages et trois chambres, des copropriétés ayant les mêmes caractéristiques, et de l'ensemble des logements sur le marché de la revente, on constate que, dans les trois cas, la valeur des habitations s'est accrue d'environ 50 % si l'on compare 2004 (janvier à novembre) à l'année 2000.
- Cette année, les prix des maisons individuelles et des copropriétés ayant deux étages et trois chambres ont augmenté moins rapidement que le prix moyen des logements sur le marché de la revente. Cependant, l'activité semble moins intense du côté des copropriétés. En effet, la croissance des prix et des ventes de copropriétés de trois chambres cette année est inférieure à celle observée pour les maisons individuelles de trois chambres. En outre, la durée moyenne d'inscription de ces copropriétés a été de 27 jours pour la période allant de janvier à novembre 2004, ce qui est supérieur de près de 16 % au chiffre enregistré un an plus tôt. Dans le cas des maisons individuelles de trois chambres, la durée moyenne d'inscription (28 jours) accuse une baisse de 7 %.

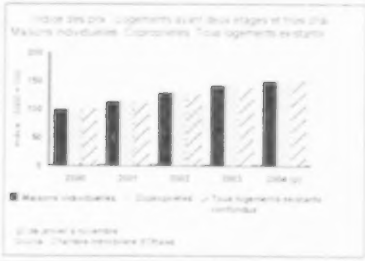


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX($)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	671	644	4.2	9 725	9 183	5.9	250 629	236 767	5.9	253 128	235 013	7.7
JUMELÉS	13	14	-7.1	224	198	13.1	295 050	208 771	41.3	256 432	230 192	11.4
COPROPRIÉTÉS	194	191	1.6	2 519	2 508	0.4	180 849	166 882	8.4	173 696	164 759	5.4
AUTRES	5	4	25.0	106	168	-36.9	61 530	113 250	-45.7	102 574	120 919	-15.2
TOTAL	883	853	3.5	12 574	12 057	4.3	234 881	220 080	6.7	236 005	218 730	7.9

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NOUV. INSCR.	NOUV. INSCR. DDA	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN ($)	PRIX MOYEN D.D.A.** ($)
Janvier 2003	654	12,500	1,479	19,500	0.684	n/a	206,694	206,899
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.709	2,628	213,033	212,480
Mars	1,153	12,500	1,852	18,000	0.675	3,005	214,729	212,145
Avril	1,257	11,800	2,032	18,800	0.653	3,464	222,117	215,867
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.663	3,559	222,766	216,443
Juin	1,334	13,100	2,099	21,100	0.645	3,583	225,358	219,668
Juillet	1,380	14,900	1,789	20,100	0.747	3,495	218,730	219,771
Août	1,056	12,400	1,556	19,200	0.662	3,407	216,850	220,285
Septembre	1,034	13,300	1,743	21,500	0.636	3,467	225,381	226,780
Octobre	1,033	13,500	1,650	21,700	0.642	3,285	220,455	227,341
Novembre	870	13,100	1,137	19,500	0.690	3,032	222,243	224,867
Décembre	672	12,700	705	20,900	0.643	2,402	221,249	228,105
Janvier 2004	652	12,400	1,571	20,900	0.635	2,740	229,921	230,333
Février	967	12,500	1,742	21,400	0.602	3,117	229,313	228,762
Mars	1,407	15,300	2,260	22,200	0.670	3,512	237,326	234,306
Avril	1,511	14,000	2,286	21,100	0.698	3,921	240,848	233,874
Mai	1,640	13,900	2,483	21,900	0.648	4,135	243,350	236,657
Juin	1,464	14,400	2,255	22,600	0.662	4,268	243,522	236,896
Juillet	1,218	13,100	1,976	22,100	0.598	4,290	238,637	239,929
Août	1,068	12,700	1,904	23,500	0.554	4,203	233,470	237,317
Septembre	988	12,600	1,962	23,800	0.545	4,371	238,776	240,293
Octobre	979	12,700	1,710	22,300	0.585	4,089	237,327	244,272
Novembre	807	12,200	1,455	25,200	0.498	3,939	268,772	272,441
var. en % Novembre 2003-2004	*-7.2*		*28.0*			*29.9*	*20.9*	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,713	-
Cumul 2003	12,205	-	19,001	-	0.673	3,293	219,628	-
Cumul 2004	12,701	-	21,604	-	0.609	3,871	240,159	-
var. en % cumul 2003-2004	*4.1*	-	*13.7*	-	-	*17.6*	*9.3*	-

* Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

** Données désaisonnalisées

TABLEAU 9 : VENTES ET PRIX S.I.A.® EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

SECTEUR	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN ($)			
	nov 2004	nov 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	nov 2004	nov 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLEANS	93	131	1,788	1,688	5.9	224,323	214,162	4.7	230,122
SECTEUR EST	68	62	869	843	3.1	206,807	201,541	2.6	209,737
SUD-EST	112	127	1,651	1,619	2.0	245,568	238,704	2.9	253,898
CENTRE-VILLE	65	58	858	812	5.7	318,081	292,826	8.6	336,882
SECTEUR OUEST	88	69	1,265	1,154	9.6	241,029	217,507	10.8	247,279
NEPEAN	80	62	971	987	-1.6	230,664	218,176	5.7	241,295
BARRHAVEN	72	54	881	798	10.4	239,360	230,674	3.8	230,630
KANATA-STITTSVILLE	93	108	1,444	1,468	-1.6	254,059	229,382	10.8	251,184

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

ACTUALITÉS HABITATION

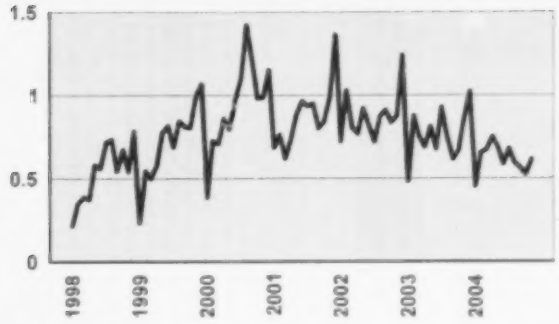
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Composez le 1 800 493 0059

Copropriétés - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)

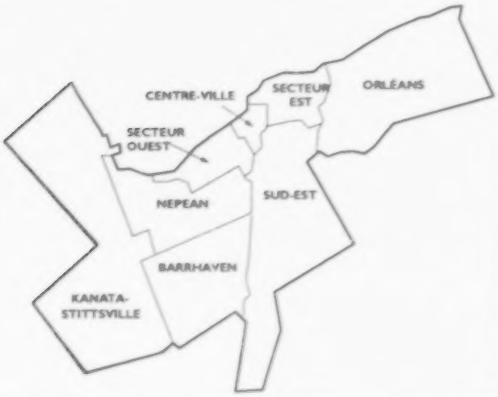


Source : C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)

Source : C.I.O.

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS (VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A. ®
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

DÉFINITIONS

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS. Dans le cas des *maisons individuelles et jumelées*, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au *Code du bâtiment* à corriger. Dans le cas des *appartements* et des *maisons en rangée*, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION

Ottawa

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 7 NUMÉRO 12
DÉCEMBRE 2004

Marché du neuf

Deuxième niveau le plus élevé en 17 ans

À Ottawa, 7 243 logements ont été mis en chantier en 2004, soit le deuxième cumul annuel en importance enregistré depuis 1988. Ce chiffre est de 13 % supérieur à celui signalé en 2003, mais il n'a pas réussi à égaler le record de 7 796 unités établi en 2002. En décembre, le total des mises en chantier d'habitations a régressé de moins de 6 % par rapport au niveau du mois correspondant de 2003 et s'est établi à 501.

En 2004, la construction de logements collectifs s'est intensifiée de 20 % d'une année sur l'autre. En effet, 3 998 habitations de ce genre ont été construites; la majorité d'entre elles étaient des maisons en rangée. Le prix abordable des logements collectifs était un atout majeur pour beaucoup d'accédants à la propriété, ce qui a continué à soutenir la demande d'habitations de ce type. La plupart des logements collectifs étaient des maisons en rangée, mais l'activité dans le sous-segment des appartements en copropriété a elle aussi augmenté : elle a doublé en regard de 2003. Quant aux mises en chantier de jumelés, elles ont diminué de 2 % en glissement annuel. Pour ce qui est du mois de décembre seulement, le total des mises en chantier de logements collectifs a régressé de moins de 4 %, passant de 295, en 2003, à 284, un an plus tard.

SOMMAIRE

Marché du neuf

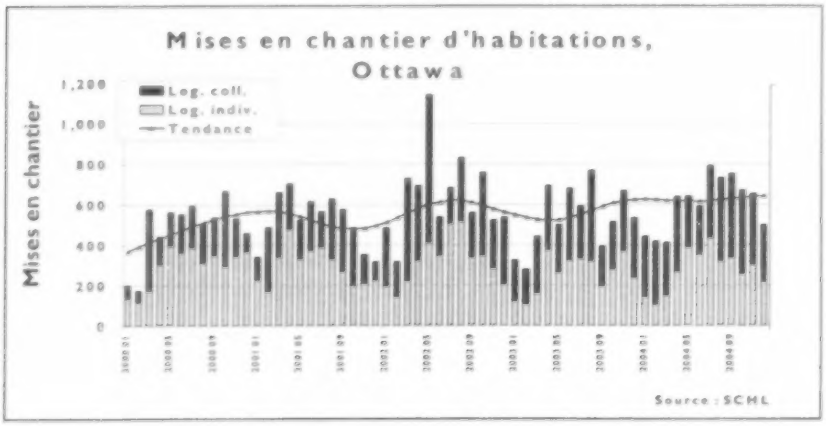
1 Deuxième niveau le plus élevé en 17 ans

Marché de la revente

2 Nouvelle diminution des ventes en décembre

Tableaux statistiques

3 Données sur le marché du neuf
6 Données sur le marché de la revente
7 Indicateurs économiques
8 Définitions



Dans le segment des maisons individuelles, les fondations de 3 245 unités ont été coulées en 2004, ce qui correspond à une hausse de plus de 6 % en glissement annuel. Bien qu'il n'agisse pas d'un record, il demeure que le total de 2004 est supérieur de 30 % à la moyenne sur dix ans enregistrée à Ottawa (2 497). Tout comme celui des collectifs, le marché des maisons individuelles a fléchi durant le mois de décembre 2004; les mises en chantier y ont diminué de 8 % d'une année sur l'autre pour se chiffrer à 217.

SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : (613) 748-5120

Canada

SCHL CMHC

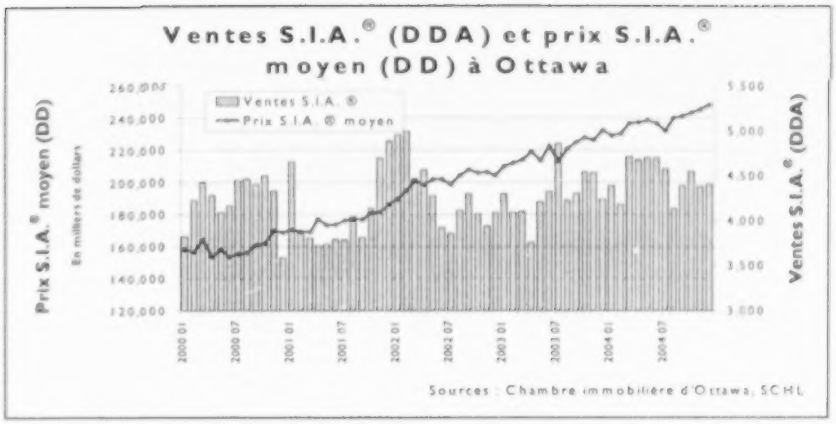
Marché de la revente

Nouvelle diminution des ventes en décembre

En décembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A.® est demeuré stable à 13 200. Par contre, le nombre non corrigé est descendu à 656 durant le même mois, ce qui correspond à une baisse de 2 % d'une année sur l'autre; c'est malgré tout le quatrième volume en importance observé pour un mois de décembre depuis 1980. Durant la période de 1980 à 2003, 462 ventes ont été conclues en moyenne durant le mois.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a régressé de 4 %, passant de 23 700, en novembre (chiffre révisé), à 22 800, en décembre. En données non corrigées, 744 nouvelles inscriptions ont été enregistrées, soit 6 % de plus qu'en décembre 2003. Le nombre brut de nouvelles inscriptions s'est accru à chacun des mois de 2004 par rapport au mois correspondant de l'année précédente; le volume de 2004 était donc supérieur de 13 % à celui de 2003.

Le repli du nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions signalé en décembre a fait monter le rapport ventes-inscriptions désaisonnalisé à 58 %. Ce rapport s'établissait à 55,5 % (chiffre révisé) un mois plus tôt. En décembre, les conditions sur le marché étaient favorables aux vendeurs. Le prix de revente moyen s'est donc alourdi de 6,5 % d'une année sur l'autre en décembre, et son taux de croissance cumulatif s'est établi à 8,4 %, comparativement à 7,6 % en novembre. Malgré tout, la progression du prix de revente moyen à Ottawa continue d'être supérieure à la moyenne enregistrée dans la province. En effet, les données provinciales les plus récentes, qui portent sur les onze premiers mois de 2004, indiquent que la moyenne ontarienne, qui s'est établie à 8,1 %, est inférieure à celle calculée pour Ottawa, à savoir 8,5 %.



Les reventes de logements individuels ont diminué de 3 % en décembre par rapport au mois correspondant de 2003, tandis que celles de copropriétés ont légèrement augmenté. Les cumuls annuels ont régressé d'une année sur l'autre dans les sous-segments des maisons de plain-pied et des logements en rangée.

Pleins feux sur le marché des logements existants haut de gamme d'Ottawa

Dernièrement, on a souvent parlé du mouvement d'accession à la propriété par les locataires et de l'influence de ce phénomène sur l'essor de la demande de logements abordables. Si ces acheteurs ont de toute évidence joué un rôle important dans l'expansion du marché de la revente, il reste que l'activité dans le sous-segment des logements haut de gamme a également été vive.

Sur le marché d'Ottawa, le prix de revente moyen s'est établi à 219 713 $ en 2003 et à 238 152 $ en 2004. Une somme de 500 000 $ semble donc une limite inférieure raisonnable pour la fourchette de prix correspondant à des logements « haut de gamme ». Selon la Chambre immobilière d'Ottawa, 335 habitations appartenant à cette catégorie ont changé de mains en 2004, soit juste un peu moins de 3 % du total des transactions. Même si sa part des ventes est faible, ce sous-segment mérite notre attention puisque, souvent, les tendances qui y sont observées s'entendent ensuite à l'ensemble du marché.

Une analyse des reventes de logements « haut de gamme » a été menée. On a étudié les logements qui ont changé de mains en 2004 et qui avaient déjà fait l'objet d'une vente en 2000 ou durant une année subséquente. Cette limite de quatre ans a été choisie afin de permettre l'obtention de tendances relativement récentes. La période entre les deux transactions était comprise entre 4 et 58 mois, la moyenne s'établissant à 34 mois.

Selon les données recueillies, le marché « haut de gamme » est robuste. Le montant de la « deuxième » transaction s'élevait en moyenne à 668 155 $, soit une somme supérieure d'environ 30 % (selon la méthode d'agrégation retenue) à celle enregistrée lors de la « première » vente. Le taux annuel composé se situerait donc à quelque 9 ou 10 %. La plupart de ces logements sont des maisons individuelles de deux ou trois étages.

NOMBRE DE VENTES ET PRIX, LOGEMENTS EXISTANTS

	VENTES						PRIX					
	DÉCEMBRE			CUMUL DE JANV. À DÉC.			DÉCEMBRE			CUMUL DE JANV. À DÉC.		
TYPE DE LOGEMENTS	2004	2003	Var. %	2004	2003	Var. %	2004	2003	Var. %	2004	2003	Var. %
LOG. INDIVIDUELS	362	362	0,0	7 858	7 503	4,7	256 229 $	249 528 $	3,1	263 422 $	243 835 $	8,0
Plain-pied	*108*	*113*	*-4,4*	*2 143*	*2 084*	*2,8*	*221 049 $*	*212 529 $*	*4,0*	*228 703 $*	*212 880 $*	*7,4*
Deux étages	*174*	*162*	*7,4*	*3 953*	*3 713*	*6,5*	*290 566 $*	*282 267 $*	*2,9*	*292 324 $*	*273 361 $*	*6,9*
Autres	*80*	*87*	*-8,0*	*1 762*	*1 706*	*3,3*	*229 038 $*	*232 461 $*	*-1,5*	*240 803 $*	*217 389 $*	*10,8*
LOG. EN RANGÉE	90	113	-20,4	1 804	1 754	2,9	215 650 $	197 311 $	9,3	211 010 $	197 381 $	6,9
JUMELÉS	37	38	-2,6	836	803	4,1	218 359 $	200 937 $	8,7	225 745 $	209 848 $	7,6
COPROPRIÉTÉS	145	139	4,3	2 660	2 646	0,5	170 066 $	161 531 $	5,3	173 567 $	164 603 $	5,4
Appartements	*63*	*52*	*21,2*	*1 180*	*1 185*	*-0,4*	*187 970 $*	*169 788 $*	*10,7*	*187 759 $*	*178 982 $*	*4,9*
Log. en rangée	*81*	*86*	*-5,8*	*1 454*	*1 439*	*1,0*	*156 178 $*	*153 894 $*	*1,5*	*161 850 $*	*152 560 $*	*6,1*
Autres	*1*	*1*	*0,0*	*26*	*22*	*18,2*	*167 000 $*	*389 000 $*	*-57,1*	*184 711 $*	*177 852 $*	*3,9*
TOUS LOG. CONFONDUS	634	652	-2,8	13 158	12 706	3,6	228 552 $	218 331 $	4,7	235 677 $	218 774 $	7,7

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

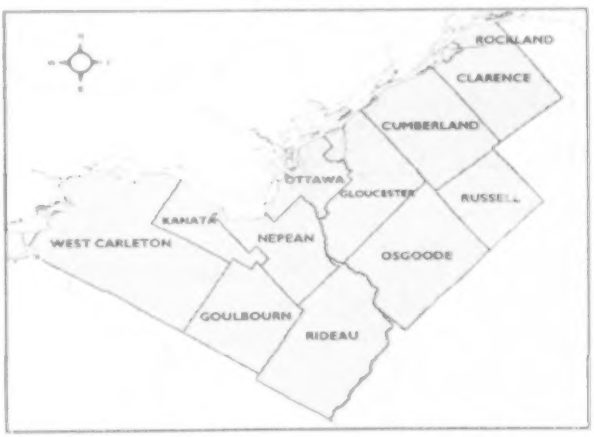
Tableau 1 : Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG.
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	CONFONDUS**
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Décembre 2004	217	20	148	45	0	12	59	501
Décembre 2003	237	20	234	0	0	0	21	532
Variation en %	-8.4	0.0	-36.8	S.O.	S.O.	S.O.	181.0	-5.8
Cumul 2004	3,245	348	1,888	400	1,049	162	86	7,243
Cumul 2003	3,055	357	2,138	42	511	27	197	6,381
Variation en %	6.2	-2.5	-11.7	**	105.3	**	-56.3	13.5
T4 2004	770	90	489	123	230	60	62	1,825
T4 2003	879	122	527	0	114	15	36	1,713
Variation en %	-12.4	-26.2	-7.2	S.O.	101.8	**	72.2	6.5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Décembre 2004	1,513	180	962	368	1,301	73	247	4,705
Décembre 2003	1,443	156	1,266	33	1,064	31	594	4,607
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Décembre 2004	304	24	114	68	0	0	1	511
Décembre 2003	281	39	257	0	113	0	120	844
Variation en %	8.2	-38.5	-55.6	S.O.	-100.0	S.O.	-99.2	-39.5
Cumul 2004	3,171	322	1,929	301	796	159	447	7,125
Cumul 2003	3,208	331	1,623	18	143	142	300	5,874
Variation en %	-1.2	-2.7	18.9	**	**	12.0	49.0	21.3
T4 2004	1,000	72	432	163	138	24	27	1,856
T4 2003	912	125	570	10	113	23	132	1,919
Variation en %	9.6	-42.4	-24.2	**	22.1	4.3	-79.5	-3.3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Décembre 2004	98	27	73	27	77	9	198	509
Décembre 2003	53	28	78	8	2	23	97	289
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Décembre 2004	291	26	129	34	0	0	1	481
Décembre 2003	286	42	254	0	24	0	24	630
Variation en %	1.7	-38.1	-49.2	S.O.	-100.0	S.O.	-95.8	-23.7
Cumul 2004	3,114	323	1,917	217	344	190	265	6,370
Cumul 2003	3,213	331	1,715	15	109	91	188	5,662
Variation en %	-3.1	-2.4	11.8	**	**	108.8	41.0	12.5
T4 2004	973	66	493	128	24	60	28	1,772
T4 2003	918	120	559	0	24	13	36	1,670
Variation en %	6.0	-45.0	-11.8	S.O.	0.0	**	-22.2	6.1

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL



Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les immeubles résidentiels sont également admissibles.

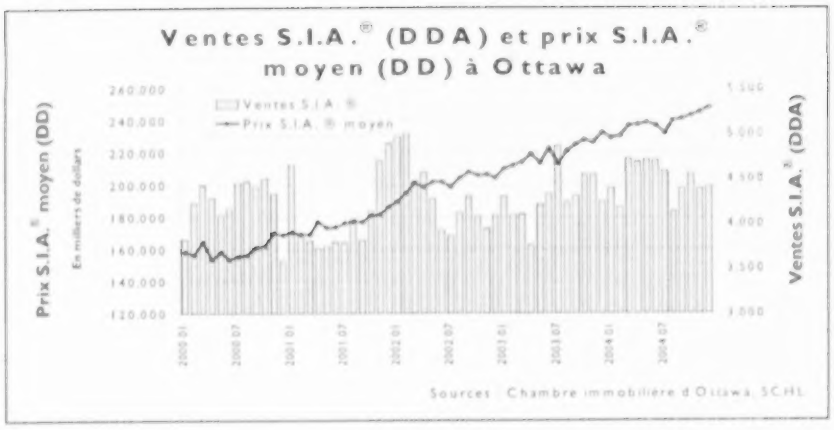
Marché de la revente

Nouvelle diminution des ventes en décembre

En décembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A.® est demeuré stable à 13 200. Par contre, le nombre non corrigé est descendu à 656 durant le même mois, ce qui correspond à une baisse de 2 % d'une année sur l'autre; c'est malgré tout le quatrième volume en importance observé pour un mois de décembre depuis 1980. Durant la période de 1980 à 2003, 462 ventes ont été conclues en moyenne durant le mois.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a régressé de 4 %, passant de 23 700, en novembre (chiffre révisé), à 22 800, en décembre. En données non corrigées, 744 nouvelles inscriptions ont été enregistrées, soit 6 % de plus qu'en décembre 2003. Le nombre brut de nouvelles inscriptions s'est accru à chacun des mois de 2004 par rapport au mois correspondant de l'année précédente; le volume de 2004 était donc supérieur de 13 % à celui de 2003.

Le repli du nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions signalé en décembre a fait monter le rapport ventes-inscriptions désaisonnalisé à 58 %. Ce rapport s'établissait à 55,5 % (chiffre révisé) un mois plus tôt. En décembre, les conditions sur le marché étaient favorables aux vendeurs. Le prix de revente moyen s'est donc alourdi de 6,5 % d'une année sur l'autre en décembre, et son taux de croissance cumulatif s'est établi à 8,4 %, comparativement à 7,6 % en novembre. Malgré tout, la progression du prix de revente moyen à Ottawa continue d'être supérieure à la moyenne enregistrée dans la province. En effet, les données provinciales les plus récentes, qui portent sur les onze premiers mois de 2004, indiquent que la moyenne ontarienne, qui s'est établie à 8,1 %, est inférieure à celle calculée pour Ottawa, à savoir 8,5 %.



Les reventes de logements individuels ont diminué de 3 % en décembre par rapport au mois correspondant de 2003, tandis que celles de copropriétés ont légèrement augmenté. Les cumuls annuels ont régressé d'une année sur l'autre dans les sous-segments des maisons de plain-pied et des logements en rangée.

Pleins feux sur le marché des logements existants haut de gamme d'Ottawa

Dernièrement, on a souvent parlé du mouvement d'accession à la propriété par les locataires et de l'influence de ce phénomène sur l'essor de la demande de logements abordables. Si ces acheteurs ont de toute évidence joué un rôle important dans l'expansion du marché de la revente, il reste que l'activité dans le sous-segment des logements haut de gamme a également été vive.

Sur le marché d'Ottawa, le prix de revente moyen s'est établi à 219 713 $ en 2003 et à 238 152 $ en 2004. Une somme de 500 000 $ semble donc une limite inférieure raisonnable pour la fourchette de prix correspondant à des logements « haut de gamme ». Selon la Chambre immobilière d'Ottawa, 335 habitations appartenant à cette catégorie ont changé de mains en 2004, soit juste un peu moins de 3 % du total des transactions. Même si sa part des ventes est faible, ce sous-segment mérite notre attention puisque, souvent, les tendances qui y sont observées s'entendent ensuite à l'ensemble du marché.

Une analyse des reventes de logements « haut de gamme » a été menée. On a étudié les logements qui ont changé de mains en 2004 et qui avaient déjà fait l'objet d'une vente en 2000 ou durant une année subséquente. Cette limite de quatre ans a été choisie afin de permettre l'obtention de tendances relativement récentes. La période entre les deux transactions était comprise entre 4 et 58 mois, la moyenne s'établissant à 34 mois.

Selon les données recueillies, le marché « haut de gamme » est robuste. Le montant de la « deuxième » transaction s'élevait en moyenne à 668 155 $, soit une somme supérieure d'environ 30 % (selon la méthode d'agrégation retenue) à celle enregistrée lors de la « première » vente. Le taux annuel composé se situerait donc à quelque 9 ou 10 %. La plupart de ces logements sont des maisons individuelles de deux ou trois étages.

NOMBRE DE VENTES ET PRIX, LOGEMENTS EXISTANTS

	VENTES						PRIX					
	DÉCEMBRE			CUMUL DE JANV. À DÉC.			DÉCEMBRE			CUMUL DE JANV. À DÉC.		
TYPE DE LOGEMENTS	2004	2003	Var. %	2004	2003	Var. %	2004	2003	Var. %	2004	2003	Var. %
LOG. INDIVIDUELS	362	362	0,0	7 858	7 503	4,7	256 229 $	248 528 $	3,1	263 422 $	243 835 $	8,0
Plain-pied	*108*	*113*	*-4,4*	*2 143*	*2 084*	*2,8*	*221 049 $*	*212 529 $*	*4,0*	*228 703 $*	*212 880 $*	*7,4*
Deux étages	*174*	*162*	*7,4*	*3 953*	*3 713*	*6,5*	*290 566 $*	*282 267 $*	*2,9*	*292 324 $*	*273 361 $*	*6,9*
Autres	*80*	*87*	*-8,0*	*1 762*	*1 706*	*3,3*	*229 038 $*	*232 461 $*	*-1,5*	*240 803 $*	*217 389 $*	*10,8*
LOG. EN RANGÉE	90	113	-20,4	1 804	1 754	2,9	215 650 $	197 311 $	9,3	211 010 $	197 381 $	6,9
JUMELÉS	37	38	-2,6	836	803	4,1	218 359 $	200 937 $	8,7	225 745 $	209 848 $	7,6
COPROPRIÉTÉS	145	139	4,3	2 660	2 646	0,5	170 066 $	161 531 $	5,3	173 567 $	164 603 $	5,4
Appartements	*63*	*52*	*21,2*	*1 180*	*1 185*	*-0,4*	*187 970 $*	*169 788 $*	*10,7*	*187 759 $*	*178 982 $*	*4,9*
Log. en rangée	*81*	*86*	*-5,8*	*1 454*	*1 439*	*1,0*	*156 178 $*	*153 894 $*	*1,5*	*161 850 $*	*152 560 $*	*6,1*
Autres	*1*	*1*	*0,0*	*26*	*22*	*18,2*	*167 000 $*	*389 000 $*	*-57,1*	*184 711 $*	*177 852 $*	*3,9*
TOUS LOG. CONFONDUS	**634**	**652**	**-2,8**	**13 158**	**12 706**	**3,6**	**228 552 $**	**218 331 $**	**4,7**	**235 677 $**	**218 774 $**	**7,7**

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG.
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				
	LOG. INDIV.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	CONFONDUS*
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
Décembre 2004	217	20	148	45	0	12	59	501
Décembre 2003	237	20	234	0	0	0	21	532
Variation en %	-8.4	0.0	-36.8	S.O.	S.O.	S.O.	181.0	-5.8
Cumul 2004	3,245	348	1,888	400	1,049	162	86	7,243
Cumul 2003	3,055	357	2,138	42	511	27	197	6,381
Variation en %	6.2	-2.5	-11.7	**	105.3	**	-56.3	13.5
T4 2004	770	90	489	123	230	60	62	1,825
T4 2003	879	122	527	0	114	15	36	1,713
Variation en %	-12.4	-26.2	-7.2	S.O.	101.8	**	72.2	6.5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Décembre 2004	1,513	180	962	368	1,301	73	247	4,705
Décembre 2003	1,443	156	1,266	33	1,064	31	594	4,607
LOGEMENTS ACHEVÉS								
Décembre 2004	304	24	114	68	0	0	1	511
Décembre 2003	281	39	257	0	113	0	120	844
Variation en %	8.2	-38.5	-55.6	S.O.	-100.0	S.O.	-99.2	-39.5
Cumul 2004	3,171	322	1,929	301	796	159	447	7,125
Cumul 2003	3,208	331	1,623	18	143	142	300	5,874
Variation en %	-1.2	-2.7	18.9	**	**	12.0	49.0	21.3
T4 2004	1,000	72	432	163	138	24	27	1,856
T4 2003	912	125	570	10	113	23	132	1,919
Variation en %	9.6	-42.4	-24.2	**	22.1	4.3	-79.5	-3.3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Décembre 2004	98	27	73	27	77	9	198	509
Décembre 2003	53	28	78	8	2	23	97	289
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
Décembre 2004	291	26	129	34	0	0	1	481
Décembre 2003	286	42	254	0	24	0	24	630
Variation en %	1.7	-38.1	-49.2	S.O.	-100.0	S.O.	-95.8	-23.7
Cumul 2004	3,114	323	1,917	217	344	190	265	6,370
Cumul 2003	3,213	331	1,715	15	109	91	188	5,662
Variation en %	-3.1	-2.4	11.8	**	**	108.8	41.0	12.5
T4 2004	973	66	493	128	24	60	28	1,772
T4 2003	918	120	559	0	24	13	36	1,670
Variation en %	6.0	-45.0	-11.8	S.O.	0.0	**	-22.2	6.1

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

Économiser sur les coûts d'énergie à la maison

Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les immeubles résidentiels sont également admissibles.

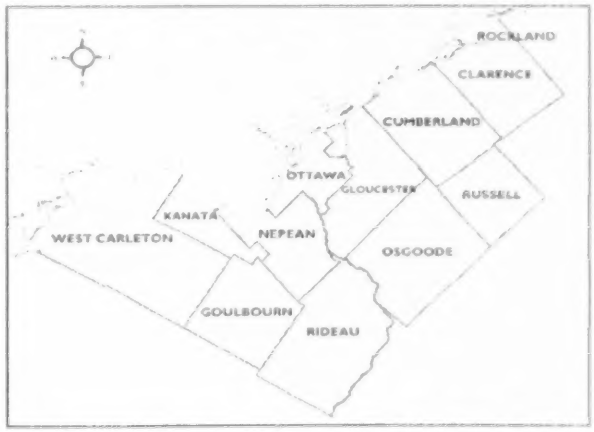


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Déc. 2003	Déc. 2004	Var. en %	Déc. 2003	Déc. 2004	Var. en %	Déc. 2003	Déc. 2004	Var. en %
Ottawa	237	217	-8.4	295	284	-3.7	532	501	-5.8
Ville d'Ottawa	226	208	-8.0	267	284	6.4	493	492	-0.2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	8	6	-25.0	65	78	20.0	73	84	15.1
Nepean (dans la Ceinture)	3	0	-100.0	26	2	-92.3	29	2	-93.1
Nepean (hors Ceinture)	44	37	-15.9	40	94	135.0	84	131	56.0
Gloucester (dans la Ceinture)	0	5	S.O.	4	0	-100.0	4	5	25.0
Gloucester (hors Ceinture)	22	49	122.7	7	34	**	29	83	186.2
Kanata	20	22	10.0	69	26	-62.3	89	48	-46.1
Cumberland	49	39	-20.4	50	50	0.0	99	89	-10.1
Goulbourn	47	22	-53.2	6	0	-100.0	53	22	-58.5
Carleton Ouest	14	12	-14.3	0	0	S.O.	14	12	-14.3
Rideau	7	4	-42.9	0	0	S.O.	7	4	-42.9
Osgoode	12	12	0.0	0	0	S.O.	12	12	0.0
Ville de Clarence-Rockland	9	4	-55.6	28	0	-100.0	37	4	-89.2
Canton de Russell	2	5	150.0	0	0	S.O.	2	5	150.0

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %
Ottawa	3,055	3,245	6.2	3,326	3,998	20.2	6,381	7,243	13.5
Ville d'Ottawa	2,742	2,967	8.2	3,231	3,912	21.1	5,973	6,879	15.2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	164	153	-6.7	1209	1235	2.2	1373	1388	1.1
Nepean (dans la Ceinture)	11	12	9.1	94	242	157.4	105	254	141.9
Nepean (hors Ceinture)	597	682	14.2	616	491	-20.3	1213	1173	-3.3
Gloucester (dans la Ceinture)	71	50	-29.6	112	119	6.3	183	169	-7.7
Gloucester (hors Ceinture)	278	332	19.4	174	704	**	452	1036	129.2
Kanata	307	392	27.7	341	523	53.4	648	915	41.2
Cumberland	511	604	18.2	530	539	1.7	1041	1143	9.8
Goulbourn	345	357	3.5	83	59	-28.9	428	416	-2.8
Carleton Ouest	151	143	-5.3	0	0	S.O.	151	143	-5.3
Rideau	67	49	-26.9	72	0	-100.0	139	49	-64.7
Osgoode	240	193	-19.6	0	0	S.O.	240	193	-19.6
Ville de Clarence-Rockland	128	129	0.8	40	80	100.0	168	209	24.4
Canton de Russell	166	149	-10.2	47	6	-87.2	213	155	-27.2

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Déc. 2003	Déc. 2004	Variation en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Variation en %
RMR d'Ottawa	316,584	330,967	4.5	305,923	332,419	8.7
Ville d'Ottawa	390,292	372,153	-4.6	323,560	380,714	17.7
Cumberland	267,605	331,398	23.8	273,733	310,465	13.4
Gloucester	325,227	316,107	-2.8	313,221	334,068	6.7
Nepean	373,196	330,298	-11.5	325,498	344,217	5.8
Kanata	378,277	375,306	-0.8	348,312	370,867	6.5
Reste de la région	284,324	298,739	5.1	290,809	313,567	7.8

** Variation supérieure à 200 %

Note : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156	120	-23.1	215	157	-27.0	371	277	-25.3
Août	134	152	13.4	206	224	8.7	340	376	10.6
Septembre	177	139	-21.5	200	181	-9.5	377	320	-15.1
Octobre	163	131	-19.6	186	142	-23.7	349	273	-21.8
Novembre	182	140	-23.1	200	170	-15.0	382	310	-18.8
Décembre	144	88	-38.9	160	77	-51.9	304	165	-45.7
Cumul annuel	**1,919**	**2,057**	**7.2**	**2,040**	**2,433**	**19.3**	**3,959**	**4,490**	**13.4**
TOTAL ANNUEL	**2,063**			**2,200**			**4,263**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	<250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	N^bre	%	TOTAL
Ottawa											
Décembre 2004	31	11.1	73	26.2	130	46.6	35	12.5	10	3.6	279
Décembre 2003	68	20.9	104	32.0	110	33.8	33	10.2	10	3.1	325
Cumul 2004	265	11.0	686	28.3	1108	45.8	244	10.1	117	4.8	2,420
Cumul 2003	510	19.5	1073	41.0	745	28.4	211	8.1	81	3.1	2,620
Ville d'Ottawa											
Décembre 2004	0	0.0	0	0.0	15	88.2	0	0.0	2	11.8	17
Décembre 2003	1	4.2	12	50.0	8	33.3	2	8.3	1	4.2	24
Cumul 2004	2	1.3	12	8.1	101	67.8	21	14.1	13	8.7	149
Cumul 2003	11	4.6	120	50.6	81	34.2	20	8.4	5	2.1	237
Cumberland											
Décembre 2004	6	9.4	15	23.4	32	50.0	11	17.2	0	0.0	64
Décembre 2003	20	34.5	27	46.6	9	15.5	2	3.4	0	0.0	58
Cumul 2004	32	8.2	129	33.2	209	53.7	18	4.6	1	0.3	389
Cumul 2003	109	23.7	287	62.5	54	11.8	6	1.3	3	0.7	459
Gloucester											
Décembre 2004	0	0.0	6	35.3	11	64.7	0	0.0	0	0.0	17
Décembre 2003	1	2.0	13	26.5	31	63.3	4	8.2	0	0.0	49
Cumul 2004	4	1.6	49	19.6	186	74.4	6	2.4	5	2.0	250
Cumul 2003	31	11.0	103	36.7	128	45.6	15	5.3	4	1.4	281
Nepean											
Décembre 2004	1	1.9	16	30.8	27	51.9	8	15.4	0	0.0	52
Décembre 2003	3	6.4	13	27.7	20	42.6	7	14.9	4	8.5	47
Cumul 2004	12	2.3	187	35.5	222	42.1	79	15.0	27	5.1	527
Cumul 2003	63	12.5	185	36.8	176	35.0	62	12.3	17	3.4	503
Kanata											
Décembre 2004	0	0.0	7	14.3	30	61.2	10	20.4	2	4.1	49
Décembre 2003	0	0.0	4	13.3	15	50.0	9	30.0	2	6.7	30
Cumul 2004	0	0.0	72	26.6	123	45.4	51	18.8	25	9.2	271
Cumul 2003	9	3.2	96	34.7	104	37.5	54	19.5	14	5.1	277
Reste de la RMR											
Décembre 2004	24	30.0	29	36.3	15	18.8	6	7.5	6	7.5	80
Décembre 2003	43	36.8	35	29.9	27	23.1	9	7.7	3	2.6	117
Cumul 2004	215	25.8	237	28.4	267	32.0	69	8.3	46	5.5	834
Cumul 2003	287	33.3	282	32.7	202	23.4	54	6.3	38	4.4	863

Source : SCHL

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Déc. 2003	Déc. 2004	Var. en %	Déc. 2003	Déc. 2004	Var. en %	Déc. 2003	Déc. 2004	Var. en %
Ottawa	237	217	-8.4	295	284	-3.7	532	501	-5.8
Ville d'Ottawa	226	208	-8.0	267	284	6.4	493	492	-0.2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	8	6	-25.0	65	78	20.0	73	84	15.1
Nepean (dans la Ceinture)	3	0	-100.0	26	2	-92.3	29	2	-93.1
Nepean (hors Ceinture)	44	37	-15.9	40	94	135.0	84	131	56.0
Gloucester (dans la Ceinture)	0	5	S.O.	4	0	-100.0	4	5	25.0
Gloucester (hors Ceinture)	22	49	122.7	7	34	**	29	83	186.2
Kanata	20	22	10.0	69	26	-62.3	89	48	-46.1
Cumberland	49	39	-20.4	50	50	0.0	99	89	-10.1
Goulbourn	47	22	-53.2	6	0	-100.0	53	22	-58.5
Carleton Ouest	14	12	-14.3	0	0	S.O.	14	12	-14.3
Rideau	7	4	-42.9	0	0	S.O.	7	4	-42.9
Osgoode	12	12	0.0	0	0	S.O.	12	12	0.0
Ville de Clarence-Rockland	9	4	-55.6	28	0	-100.0	37	4	-89.2
Canton de Russell	2	5	150.0	0	0	S.O.	2	5	150.0

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Var. en %
Ottawa	3,055	3,245	6.2	3,326	3,998	20.2	6,381	7,243	13.5
Ville d'Ottawa	2,742	2,967	8.2	3,231	3,912	21.1	5,973	6,879	15.2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	164	153	-6.7	1209	1235	2.2	1373	1388	1.1
Nepean (dans la Ceinture)	11	12	9.1	94	242	157.4	105	254	141.9
Nepean (hors Ceinture)	597	682	14.2	616	491	-20.3	1213	1173	-3.3
Gloucester (dans la Ceinture)	71	50	-29.6	112	119	6.3	183	169	-7.7
Gloucester (hors Ceinture)	278	332	19.4	174	704	**	452	1036	129.2
Kanata	307	392	27.7	341	523	53.4	648	915	41.2
Cumberland	511	604	18.2	530	539	1.7	1041	1143	9.8
Goulbourn	345	357	3.5	83	59	-28.9	428	416	-2.8
Carleton Ouest	151	143	-5.3	0	0	S.O.	151	143	-5.3
Rideau	67	49	-26.9	72	0	-100.0	139	49	-64.7
Osgoode	240	193	-19.6	0	0	S.O.	240	193	-19.6
Ville de Clarence-Rockland	128	129	0.8	40	80	100.0	168	209	24.4
Canton de Russell	166	149	-10.2	47	6	-87.2	213	155	-27.2

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	Déc. 2003	Déc. 2004	Variation en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Variation en %
RMR d'Ottawa	316,584	330,967	4.5	305,923	332,419	8.7
Ville d'Ottawa	390,292	372,153	-4.6	323,560	380,714	17.7
Cumberland	267,605	331,398	23.8	273,733	310,465	13.4
Gloucester	325,227	316,107	-2.8	313,221	334,068	6.7
Nepean	373,196	330,298	-11.5	325,498	344,217	5.8
Kanata	378,277	375,306	-0.8	348,312	370,867	6.5
Reste de la région	284,324	298,739	5.1	290,809	313,567	7.8

** Variation supérieure à 200 %

Note : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156	120	-23.1	215	157	-27.0	371	277	-25.3
Août	134	152	13.4	206	224	8.7	340	376	10.6
Septembre	177	139	-21.5	200	181	-9.5	377	320	-15.1
Octobre	163	131	-19.6	186	142	-23.7	349	273	-21.8
Novembre	182	140	-23.1	200	170	-15.0	382	310	-18.8
Décembre	144	88	-38.9	160	77	-51.9	304	165	-45.7
Cumul annuel	**1,919**	**2,057**	**7.2**	**2,040**	**2,433**	**19.3**	**3,959**	**4,490**	**13.4**
TOTAL ANNUEL	**2,063**			**2,200**			**4,263**		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

	FOURCHETTES DE PRIX										
	<250 000 $		250 000-299 999 $		300 000-399 999 $		400 000-499 999 $		500 000 $ +		
SECTEUR	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	TOTAL
Ottawa											
Décembre 2004	31	11.1	73	26.2	130	46.6	35	12.5	10	3.6	279
Décembre 2003	68	20.9	104	32.0	110	33.8	33	10.2	10	3.1	325
Cumul 2004	265	11.0	686	28.3	1108	45.8	244	10.1	117	4.8	2,420
Cumul 2003	510	19.5	1073	41.0	745	28.4	211	8.1	81	3.1	2,620
Ville d'Ottawa											
Décembre 2004	0	0.0	0	0.0	15	88.2	0	0.0	2	11.8	17
Décembre 2003	1	4.2	12	50.0	8	33.3	2	8.3	1	4.2	24
Cumul 2004	2	1.3	12	8.1	101	67.8	21	14.1	13	8.7	149
Cumul 2003	11	4.6	120	50.6	81	34.2	20	8.4	5	2.1	237
Cumberland											
Décembre 2004	6	9.4	15	23.4	32	50.0	11	17.2	0	0.0	64
Décembre 2003	20	34.5	27	46.6	9	15.5	2	3.4	0	0.0	58
Cumul 2004	32	8.2	129	33.2	209	53.7	18	4.6	1	0.3	389
Cumul 2003	109	23.7	287	62.5	54	11.8	6	1.3	3	0.7	459
Gloucester											
Décembre 2004	0	0.0	6	35.3	11	64.7	0	0.0	0	0.0	17
Décembre 2003	1	2.0	13	26.5	31	63.3	4	8.2	0	0.0	49
Cumul 2004	4	1.6	49	19.6	186	74.4	6	2.4	5	2.0	250
Cumul 2003	31	11.0	103	36.7	128	45.6	15	5.3	4	1.4	281
Nepean											
Décembre 2004	1	1.9	16	30.8	27	51.9	8	15.4	0	0.0	52
Décembre 2003	3	6.4	13	27.7	20	42.6	7	14.9	4	8.5	47
Cumul 2004	12	2.3	187	35.5	222	42.1	79	15.0	27	5.1	527
Cumul 2003	63	12.5	185	36.8	176	35.0	62	12.3	17	3.4	503
Kanata											
Décembre 2004	0	0.0	7	14.3	30	61.2	10	20.4	2	4.1	49
Décembre 2003	0	0.0	4	13.3	15	50.0	9	30.0	2	6.7	30
Cumul 2004	0	0.0	72	26.6	123	45.4	51	18.8	25	9.2	271
Cumul 2003	9	3.2	96	34.7	104	37.5	54	19.5	14	5.1	277
Reste de la RMR											
Décembre 2004	24	30.0	29	36.3	15	18.8	6	7.5	6	7.5	80
Décembre 2003	43	36.8	35	29.9	27	23.1	9	7.7	3	2.6	117
Cumul 2004	215	25.8	237	28.4	267	32.0	69	8.3	46	5.5	834
Cumul 2003	287	33.3	282	32.7	202	23.4	54	6.3	38	4.4	863

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N[ms] de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2003	Janvier	654	-14.3	12,900	1,479	19,300	66.8	206,694	8.9	209,999
	Février	946	-18.2	12,300	1,465	17,400	70.6	213,033	9.5	211,917
	Mars	1,153	-6.1	12,300	1,852	18,400	66.9	214,729	7.7	213,943
	Avril	1,257	-18.4	11,300	2,032	18,800	60.0	222,117	10.0	218,683
	Mai	1,488	-3.8	12,600	2,199	19,400	65.1	222,766	9.5	213,518
	Juin	1,334	15.4	13,000	2,099	21,000	61.8	225,358	9.0	222,399
	Juillet	1,380	24.2	14,600	1,789	19,800	73.7	218,730	9.6	213,101
	Août	1,056	-0.3	12,700	1,556	20,000	63.6	216,850	6.5	220,859
	Septembre	1,034	4.6	12,900	1,743	20,500	63.1	225,381	10.9	225,097
	Octobre	1,033	11.3	13,600	1,650	21,300	63.9	220,455	9.8	227,937
	Novembre	870	13.0	13,600	1,137	20,100	67.5	222,243	9.1	226,285
	Décembre	672	4.0	12,700	705	20,500	62.1	221,249	12.7	232,115
2004	Janvier	652	-0.3	13,200	1,571	20,900	63.1	229,921	11.2	228,978
	Février	967	2.2	12,600	1,742	21,100	59.6	229,313	7.6	230,090
	Mars	1,407	22.0	14,100	2,260	21,600	65.4	237,326	10.5	236,865
	Avril	1,511	20.2	14,000	2,286	21,300	65.7	240,848	8.4	237,052
	Mai	1,640	10.2	14,100	2,483	22,100	63.8	243,350	9.2	238,416
	Juin	1,464	9.7	14,100	2,255	22,500	62.7	243,522	8.1	236,785
	Juillet	1,218	-11.7	13,700	1,976	22,500	61.0	238,637	9.1	231,800
	Août	1,068	1.1	12,400	1,904	22,800	54.4	233,470	7.7	240,045
	Septembre	988	-4.4	13,200	1,962	23,500	56.0	238,776	5.9	241,120
	Octobre	979	-5.2	13,700	1,710	23,300	58.7	237,327	7.7	243,308
	Novembre	907	4.3	13,200	1,455	23,700	55.5	239,139	7.6	245,242
	Décembre	656	-2.4	13,200	744	22,800	58.0	235,601	6.5	248,155
	T4 2003	2,575	9.9	13,300	3,492	20,700	64.5	221,267	10.3	228,704
	T4 2004	2,542	-1.3	13,300	3,909	23,300	57.4	237,528	7.3	245,543
	Cumul 2003	12,877	32.1		19,706			219,713	8.5	
	Cumul 2004	13,457	4.5		22,348			238,152	8.4	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %		N[ms] de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %		Prix moyen ($)	Variation annuelle en %	
1994	7,632	-7.5		23,375	5.2		147,032	0.4	
1995	6,484	-15.0		20,016	-14.4		143,127	-2.7	
1996	8,648	33.4		20,602	2.9		140,513	-1.8	
1997	9,431	9.1		20,312	-1.4		143,866	2.4	
1998	9,552	1.3		18,825	-7.3		143,914	0.0	
1999	11,334	18.7		17,512	-7.0		149,626	4.0	
2000	12,692	12.0		16,213	-7.4		159,511	6.6	
2001	12,240	-3.6		17,338	6.9		175,972	10.3	
2002	12,894	5.3		17,982	3.7		200,711	14.1	
2003	12,877	-0.1		19,706	9.6		219,713	9.5	

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements individuels existants (en dollars)

Secteur	Déc. 2003	Déc. 2004	Variation en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Variation en %
Orléans	204,631	220,657	8%	214,596	229,711	7.0%
Est	190,085	206,141	8%	189,080	209,553	10.8%
Sud-Est	230,293	246,455	7%	231,354	253,525	9.6%
Centre-ville	318,603	349,120	10%	306,866	337,556	10.0%
Ouest	228,080	235,766	3%	230,909	246,799	6.9%
Nepean	214,338	189,956	-11%	222,047	237,843	7.1%
Barrhaven	196,642	236,437	20%	217,309	230,948	6.3%
Kanata-Stittsville	224,933	239,226	6%	234,630	251,144	7.0%

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Hull	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2003	Janvier	666.80	4.9	6.5	0.657	4.4	6.6	590.9	0.4	7.5
	Février	675.90	4.9	6.6	0.674	4.4	6.5	592.8	0.3	7.2
	Mars	691.18	5.4	6.9	0.681	3.4	5.7	597.7	0.8	6.9
	Avril	678.94	5.4	6.7	0.698	2.1	3.3	603.8	1.0	6.6
	Mai	648.75	5.1	6.2	0.731	2.3	2.6	610.8	1.2	6.5
	Juin	627.97	4.9	5.8	0.742	2.2	2.8	613.4	0.4	6.4
	Juillet	651.74	4.6	6.2	0.712	1.9	3.0	616.3	0.5	6.4
	Août	660.76	4.6	6.4	0.722	1.5	2.2	616.2	0.0	6.3
	Septembre	657.75	4.6	6.3	0.741	1.9	3.3	615.6	-0.1	6.5
	Octobre	663.77	4.6	6.4	0.758	1.5	2.6	613.5	-0.3	6.9
	Novembre	669.82	4.8	6.5	0.770	1.7	3.4	611.5	-0.3	7.1
	Décembre	666.80	4.8	6.5	0.771	2.8	3.3	607.3	-0.7	7.3
2004	Janvier	642.78	4.3	6.1	0.755	1.5	3.7	606.1	-0.2	6.9
	Février	627.97	4.3	5.8	0.749	0.7	4.2	607.2	0.2	6.8
	Mars	622.08	4.3	5.7	0.763	1.0	5.2	607.7	0.1	6.6
	Avril	648.75	4.5	6.2	0.729	2.4	6.6	606.1	-0.3	6.8
	Mai	669.82	4.6	6.5	0.733	3.0	7.0	607.4	0.2	7.2
	Juin	681.99	4.7	6.7	0.750	2.5	7.8	609.9	0.4	7.1
	Juillet	672.86	4.6	6.6	0.752	2.3	7.8	616.3	1.0	6.7
	Août	657.75	4.4	6.3	0.762	1.6	8.6	615.7	-0.1	6.5
	Septembre	657.75	4.8	6.3	0.793	1.6	7.4	619.5	0.6	6.4
	Octobre	663.77	4.9	6.4	0.821	2.2	7.3	619.5		6.5
	Novembre	657.75	5.0	6.3	0.843	2.1	6.7	626.6	1.1	6.2
	Décembre	642.78	4.8	6.1	0.832	1.8		632.3	0.9	6.2

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes - DDA	Nbre de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. - DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen ($)	Var. en % sur un an	Prix moyen ($) (DD)
2003	Janvier	654	-14.3	12,900	1,479	19,300	66.8	206,694	8.9	209,999
	Février	946	-18.2	12,300	1,465	17,400	70.6	213,033	9.5	211,917
	Mars	1,153	-6.1	12,300	1,852	18,400	66.9	214,729	7.7	213,943
	Avril	1,257	-18.4	11,300	2,032	18,800	60.0	222,117	10.0	218,683
	Mai	1,488	-3.8	12,600	2,199	19,400	65.1	222,766	9.5	213,518
	Juin	1,334	15.4	13,000	2,099	21,000	61.8	225,358	9.0	222,399
	Juillet	1,380	24.2	14,600	1,789	19,800	73.7	218,730	9.6	213,101
	Août	1,056	-0.3	12,700	1,556	20,000	63.6	216,850	6.5	220,859
	Septembre	1,034	4.6	12,900	1,743	20,500	63.1	225,381	10.9	225,097
	Octobre	1,033	11.3	13,600	1,650	21,300	63.9	220,455	9.8	227,937
	Novembre	870	13.0	13,600	1,137	20,100	67.5	222,243	9.1	226,285
	Décembre	672	4.0	12,700	705	20,500	62.1	221,249	12.7	232,115
2004	Janvier	652	-0.3	13,200	1,571	20,900	63.1	229,921	11.2	228,978
	Février	967	2.2	12,600	1,742	21,100	59.6	229,313	7.6	230,090
	Mars	1,407	22.0	14,100	2,260	21,600	65.4	237,326	10.5	236,865
	Avril	1,511	20.2	14,000	2,286	21,300	65.7	240,848	8.4	237,052
	Mai	1,640	10.2	14,100	2,483	22,100	63.8	243,350	9.2	238,416
	Juin	1,464	9.7	14,100	2,255	22,500	62.7	243,522	8.1	236,785
	Juillet	1,218	-11.7	13,700	1,976	22,500	61.0	238,637	9.1	231,800
	Août	1,068	1.1	12,400	1,904	22,800	54.4	233,470	7.7	240,045
	Septembre	988	-4.4	13,200	1,962	23,500	56.0	238,776	5.9	241,120
	Octobre	979	-5.2	13,700	1,710	23,300	58.7	237,327	7.7	243,308
	Novembre	907	4.3	13,200	1,455	23,700	55.5	239,139	7.6	245,242
	Décembre	656	-2.4	13,200	744	22,800	58.0	235,601	6.5	248,155
	T4 2003	2,575	9.9	13,300	3,492	20,700	64.5	221,267	10.3	228,704
	T4 2004	2,542	-1.3	13,300	3,909	23,300	57.4	237,528	7.3	245,543
	Cumul 2003	12,877	32.1		19,706			219,713	8.5	
	Cumul 2004	13,457	4.5		22,348			238,152	8.4	

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %		Nbre de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %		Prix moyen ($)	Variation annuelle en %	
1994	7,632	-7.5		23,375	5.2		147,032	0.4	
1995	6,484	-15.0		20,016	-14.4		143,127	-2.7	
1996	8,648	33.4		20,602	2.9		140,513	-1.8	
1997	9,431	9.1		20,312	-1.4		143,866	2.4	
1998	9,552	1.3		18,825	-7.3		143,914	0.0	
1999	11,334	18.7		17,512	-7.0		149,626	4.0	
2000	12,692	12.0		16,213	-7.4		159,511	6.6	
2001	12,240	-3.6		17,338	6.9		175,972	10.3	
2002	12,894	5.3		17,982	3.7		200,711	14.1	
2003	12,877	-0.1		19,706	9.6		219,713	9.5	

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements individuels existants (en dollars)

Secteur	Déc. 2003	Déc. 2004	Variation en %	Cumul 2003	Cumul 2004	Variation en %
Orléans	204,631	220,657	8%	214,596	229,711	7.0%
Est	190,085	206,141	8%	189,080	209,553	10.8%
Sud-Est	230,293	246,455	7%	231,354	253,525	9.6%
Centre-ville	318,603	349,120	10%	306,866	337,556	10.0%
Ouest	228,080	235,766	3%	230,909	246,799	6.9%
Nepean	214,338	189,956	-11%	222,047	237,843	7.1%
Barrhaven	196,642	236,437	20%	217,309	230,948	6.3%
Kanata-Stittsville	224,933	239,226	6%	234,630	251,144	7.0%

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPUN*** Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
		P. et I.*	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR d'Ottawa-Hull	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 $	1 an	5 ans	($US/$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle (%)	chômage (DD)
2003	Janvier	666.80	4.9	6.5	0.657	4.4	6.6	590.9	0.4	7.5
	Février	675.90	4.9	6.6	0.674	4.4	6.5	592.8	0.3	7.2
	Mars	691.18	5.4	6.9	0.681	3.4	5.7	597.7	0.8	6.9
	Avril	678.94	5.4	6.7	0.698	2.1	3.3	603.8	1.0	6.6
	Mai	648.75	5.1	6.2	0.731	2.3	2.6	610.8	1.2	6.5
	Juin	627.97	4.9	5.8	0.742	2.2	2.8	613.4	0.4	6.4
	Juillet	651.74	4.6	6.2	0.712	1.9	3.0	616.3	0.5	6.4
	Août	660.76	4.6	6.4	0.722	1.5	2.2	616.2	0.0	6.3
	Septembre	657.75	4.6	6.3	0.741	1.9	3.3	615.6	-0.1	6.5
	Octobre	663.77	4.6	6.4	0.758	1.5	2.6	613.5	-0.3	6.9
	Novembre	669.82	4.8	6.5	0.770	1.7	3.4	611.5	-0.3	7.1
	Décembre	666.80	4.8	6.5	0.771	2.8	3.3	607.3	-0.7	7.3
2004	Janvier	642.78	4.3	6.1	0.755	1.5	3.7	606.1	-0.2	6.9
	Février	627.97	4.3	5.8	0.749	0.7	4.2	607.2	0.2	6.8
	Mars	622.08	4.3	5.7	0.763	1.0	5.2	607.7	0.1	6.6
	Avril	648.75	4.5	6.2	0.729	2.4	6.6	606.1	-0.3	6.8
	Mai	669.82	4.6	6.5	0.733	3.0	7.0	607.4	0.2	7.2
	Juin	681.99	4.7	6.7	0.750	2.5	7.8	609.9	0.4	7.1
	Juillet	672.86	4.6	6.6	0.752	2.3	7.8	616.3	1.0	6.7
	Août	657.75	4.4	6.3	0.762	1.6	8.6	615.7	-0.1	6.5
	Septembre	657.75	4.8	6.3	0.793	1.6	7.4	619.5	0.6	6.4
	Octobre	663.77	4.9	6.4	0.821	2.2	7.3	619.5		6.5
	Novembre	657.75	5.0	6.3	0.843	2.1	6.7	626.6	1.1	6.2
	Décembre	642.78	4.8	6.1	0.832	1.8		632.3	0.9	6.2

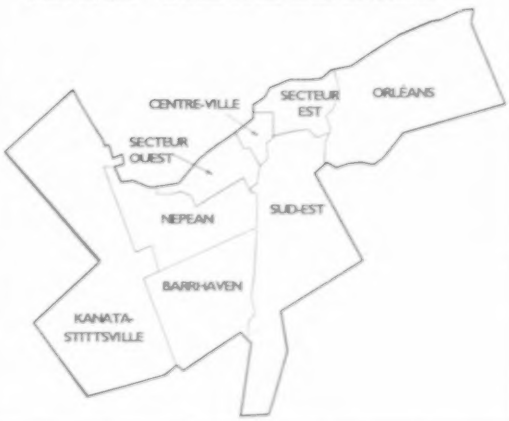
* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marché urbains



REVENTE - SOUS-MARCHÉ URBAINS DÉFINITIONS
(VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Définitions

1. Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

2. Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

3. Logement achevé : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).

5. Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).

6. Données désaisonnalisées (DD) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.

7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à http://www.statcan.ca

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059.**

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 $, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.